

Учебное пособие
федерального проекта
«Школа грамотного потребителя»

г. Москва, 2014 г.

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|----|
| АННОТАЦИЯ..... | 5 |
| Раздел 1. ВВЕДЕНИЕ В КУРС..... | 6 |
| Что такое ЖКХ? | 6 |
| Основные субъекты сферы ЖКХ. | 6 |
| Что такое собственность? Особенности права собственности в многоквартирном доме..... | 8 |
| Состав общего имущества в многоквартирном доме..... | 9 |
| | |
| Раздел 2. ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ЕГО ПРЕДСЕДАТЕЛЬ..... | 14 |
| Компетенция общего собрания собственников помещений..... | 14 |
| Порядок проведения общего собрания собственников помещений..... | 15 |
| Решения общего собрания собственников многоквартирного дома..... | 16 |
| Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования. | 17 |
| Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме..... | 18 |
| Оспаривание решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме..... | 19 |
| Совет многоквартирного дома. Председатель совета многоквартирного дома..... | 20 |
| | |
| Раздел 3. СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ..... | 23 |
| Непосредственное управление многоквартирным домом..... | 24 |
| Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ)..... | 25 |
| Управление управляющей организацией..... | 28 |
| | |
| Раздел 4. ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ..... | 31 |
| Содержание земельного участка многоквартирного дома..... | 34 |
| Оплата услуг и работ по содержанию общего имущества..... | 36 |
| Процедура заказа работ по текущему ремонту..... | 37 |
| Права потребителя при невыполнении, ненадлежащем выполнении работ (услуг) по содержанию общего имущества. | 38 |
| Фиксация факта ненадлежащего качества жилищных услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании жилищных услуг или выполнении работ..... | 39 |
| Краткое резюме теоретической части настоящего раздела..... | 41 |
| | |
| Раздел 5. КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ..... | 42 |
| Исполнители коммунальных услуг. | 42 |
| Договор предоставления коммунальных услуг..... | 43 |
| Права и обязанности исполнителя коммунальной услуги..... | 44 |
| Права и обязанности потребителя..... | 50 |
| Приборы учета коммунальных услуг. Ввод приборов учета в эксплуатацию..... | 53 |

| | |
|--|-----------|
| Действия потребителя и исполнителя коммунальной услуги в случае поломки прибора учета..... | 55 |
| Акты фактического проживания потребителей и иные меры принимаемые в отношении недобросовестных потребителей. | 56 |
| Размер платы за коммунальные услуги. | 56 |
| Тарифы. | 56 |
| Однокомпонентные и двухкомпонентные тарифы..... | 57 |
| Начисление платы за холодное водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение..... | 58 |
| Начисление платы за горячее водоснабжение..... | 59 |
| Начисление платы за водоотведение..... | 60 |
| Начисление платы за отопление..... | 60 |
| Начисление платы за коммунальные услуги в коммунальной квартире..... | 63 |
| Начисление платы за коммунальные услуги при их производстве с использованием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме..... | 64 |
| Начисление платы за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды..... | 65 |
| Перерасчет платы за коммунальные услуги при временном отсутствии потребителя..... | 67 |
| Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг..... | 69 |
| Требования к качеству коммунальных услуг..... | 70 |
| Порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Экспертиза качества коммунальной услуги..... | 71 |
| | |
| Раздел 6. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ..... | 73 |
| Дома, участвующие в новой системе капитального ремонта..... | 73 |
| Перечень работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений..... | 74 |
| Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и ее реализация..... | 74 |
| Накопление денежных средств на капитальный ремонт..... | 75 |
| Специальный счет..... | 75 |
| Счет регионального оператора – общий котел..... | 76 |
| Сравнение способов формирования средств на капитальный ремонт..... | 77 |
| Выбор специального счета в качестве формирования фонда..... | 78 |
| Проведение капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах..... | 80 |
| Аварийное жилье..... | 80 |
| | |
| РАЗДЕЛ 7. ЗАЩИТА ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ..... | 81 |
| Нарушение прав в сфере ЖКХ: как их распознать..... | 81 |
| Что делать если права есть подозрения что нарушаются потребительские права?..... | 82 |
| Государственные и муниципальные органы, осуществляющие контроль и надзор в сфере ЖКХ..... | 83 |
| Государственная жилищная инспекция..... | 83 |

| | |
|--|----|
| Муниципальный жилищный контроль..... | 85 |
| Органы прокуратуры РФ. | 85 |
| Роспотребнадзор. | 86 |
| Судебный порядок защиты прав потребителя. | 87 |
| Подача искового заявления..... | 88 |
| Рассмотрение дела по существу. | 89 |
| Судебное решение..... | 89 |

АННОТАЦИЯ

В настоящее время вопросы жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) волнуют большинство наших соотечественников. Низкое качество жилищных и коммунальных услуг, нездоровая конкуренция управляющих организаций, монопольное влияние коммунальных предприятий не позволяют завершить реформирование отрасли. Также одной из причин называется низкая правовая грамотность населения в вопросах ЖКХ. Знание своих прав и обязанностей позволит не только сформировать грамотного заказчика, но и установит дополнительный общественный контроль за деятельностью жилищных и коммунальных организаций.

Методическое пособие подготовлено в целях повышения правовой грамотности населения Российской Федерации в сфере ЖКХ. В нем простым и доступным языком раскрываются основные положения жилищного законодательства, алгоритмы действий собственников и нанимателей жилья, актуальные вопросы защиты прав граждан.

РАЗДЕЛ 1. ВВЕДЕНИЕ В КУРС

1.1. Что такое ЖКХ?

Жилищно-коммунальное хозяйство – сложная система, основанная на имущественных отношениях и включающая в себя совокупность различных субъектов, инфраструктурных элементов, создающих благоприятные и комфортные условия проживания собственников и нанимателей жилья в многоквартирных домах.

Сфера жилищно коммунального хозяйства характеризуется предоставлением потребителям двух видов услуг:

- Жилищные услуги;
- Коммунальные услуги;

Жилищные услуги включают в себя все, что необходимо для надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Конкретный перечень жилищных услуг согласовывается собственниками и управляющей организацией в договоре. Плата за них утверждается также по соглашению сторон (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ). К жилищным услугам, к примеру, относятся:

- содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- санитарное содержание общего имущества (услуги дворника на придомовой территории, услуги по уборке подъездов, их дезинсекции и дератизации, услуги по прочистке мусоропроводов);
- услуги по управлению общим имуществом и общими денежными средствами (организация на доме рекламных конструкций, распоряжение общедомовыми деньгами по решению общего собрания собственников, претензионно-исковая работа с должниками).

К коммунальным услугам относятся холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение (ч. 4 ст. 154 ЖК РФ). Конкретный перечень коммунальных услуг, предоставляемых жильцам многоквартирного дома определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома.

1.2. Основные субъекты сферы ЖКХ.

Собственник помещения в многоквартирном доме - лицо, имеющее в собственности жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме, а также обладающее долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в МКД. По сути это главный субъект данной сферы. На обеспечение его потребности в благоприятных условиях проживания и направлена деятельность всех остальных субъектов рассматриваемой сферы.

Управляющая организация – организация, осуществляющая предоставление услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, услуг по управлению им, а также осуществляющая предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме. Управляющая организация может функционировать как обслуживающая организация, в том случае, если она не предоставляет коммунальные услуги, а занимается исключительно управлением, содержанием и ремонтом общего имущества. Понятие управляющей организации не формализовано в законе, однако предмет договора управления содержится в ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

Ресурсоснабжающая организация – организация или индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод) (п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354). Ресурсоснабжающая организация всегда несет ответственность за предоставление коммунальных ресурсов до границы фундамента многоквартирного дома. А в том случае, если многоквартирный дом находится под непосредственным управлением собственников помещений или ими принято соответствующее решение на общем собрании, осуществляет предоставление коммунальной услуги в жилые и нежилые помещения до конечного потребителя.

Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом, осуществления деятельности по его содержанию и ремонту и деятельности направленной на предоставление коммунальных услуг лицам пользующимся помещениями в данном доме (ч. 1 ст. 135 Жилищного кодекса РФ).

Исполнитель коммунальных услуг – организация или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги (п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354). По действующему законодательству исполнителем коммунальных услуг может являться как управляющая организация или ТСЖ, так и в случаях, строго установленных законом, ресурсоснабжающая организация.

Органы государственной власти РФ и органы государственной власти субъекта РФ. Их компетенция в жилищной сфере прописана в статьях 12 и 13 Жилищного кодекса РФ. Главным надзорным органом в сфере ЖКХ является Государственная жилищная инспекция – орган государственной власти, уполномоченный на осуществление государственного жилищного надзора, то есть деятельности направленной на предупреждение, выявление и пресечение нарушений установленных в соответствии с законодательством требований к предоставлению жилищных и коммунальных услуг (ст. 20 Жилищного кодекса РФ).

Региональная энергетическая комиссия – это еще один государственный орган о существовании которого должен знать каждый грамотный собственник жилья. Основным полномочием региональной энергетической комиссии является утверждение тарифа на

коммунальные ресурсы, то есть, по сути, утверждение стоимости коммунального ресурса за единицу потребления.

Федеральная служба по тарифам – орган государственной власти, устанавливающий предельные индексы роста тарифов на коммунальные услуги.

Органы местного самоуправления также являются субъектами сферы ЖКХ. Их полномочия в данной сфере закреплены в ст. 14 Жилищного кодекса РФ. Кроме того, отдельно следует сказать о том, что органы местного самоуправления обладают полномочиями по осуществлению муниципального жилищного контроля, то есть деятельности по организации и проведению проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъектов РФ в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами (ч. 1.1. ст. 20 Жилищного кодекса РФ).

1.3. Что такое собственность? Особенности права собственности в многоквартирном 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 проживает. 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, если мы обратимся к Толковому словарю Ожегова, то сможем увидеть, что значение слова «собственник» определено следующим образом: «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 (ч.1 ст. 209 Гражданского кодекса РФ, ст. 30 Жилищного кодекса 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).

При этом нужно понимать, что жилье или нежилая недвижимость в многоквартирном доме не находится обособлено, а расположена смежно с жилыми и нежилыми помещениями

других жильцов, поэтому распоряжение собственником принадлежащим ему помещением не должно нарушать законные права и интересы соседей (ч. 4 ст. 30 Жилищного кодекса РФ).

В многоквартирном доме лицо, приобретая право собственности на жилое или нежилое помещение, в силу ст. 36 Жилищного кодекса РФ приобретает также долю праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. А вместе с правом на данное имущество в силу ч. 3 ст. 30 Жилищного кодекса РФ к нему переходит обязанность по его содержанию. Поэтому очень важно разобраться с тем, что входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме.

В силу ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

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;

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;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме закреплен также в п. 2-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491

Рассмотрим данный перечень более детально.

Лестничные площадки, лестницы отнесены законодателем к общему имуществу, поскольку они предназначены для прохода всех собственников к своим квартирам. 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.

К помещениям, не принадлежащим отдельным собственникам и предназначенным для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, относятся, например, колясочные, комнаты отдыха, спортзалы, танцевальные классы и иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам.

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 батареями.

В свете законодательного понимания данного вопроса становится понятна и позиция вышеуказанных судебных инстанций. Ее следует понимать таким образом, что если нет отсекающих вентилей перед батареями, то данный нагревательный элемент является 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 счет общедомовых средств, собранных на текущий или капитальный ремонт.

Как указывалось выше к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме относится также 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.

РАЗДЕЛ 2. ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ЕГО ПРЕДСЕДАТЕЛЬ.

2.1. Компетенция общего собрания собственников помещений.

Главным органом, принимающим решение по всем основным вопросам в многоквартирном доме, 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, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений на земельном участке МКД (например решение о строительстве детской площадки на земельном участке МКД);
- 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 (например, решение об ограничении въезда на земельный участок МКД только для собственников помещений);
- принято решение о пользовании общим имуществом собственников МКД (например, о размещении рекламных конструкций на доме);
- принято решение о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- принято решение об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений на условиях, определенных общим собранием.

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

2.2. Порядок проведения общего собрания собственников помещений.

В связи с тем, что основные вопросы, касающиеся судьбы многоквартирного дома решаются посредством голосования на общем собрании собственников помещений важно ознакомиться с порядком его проведения, тем более, что инициировать проведение общего собрания по вопросам, отнесенным к его компетенции в многоквартирном доме вправе любой собственник помещения в данном доме (ч. 2 ст. 45 Жилищного кодекса РФ).

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в МКД 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. Как указывалось ранее 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. Такое уведомление может быть осуществлено различными способами:

- путем направления уведомления 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;

- посредством вручения уведомления каждому собственнику помещения в данном доме под роспись;

- посредством размещения уведомления в помещении общего пользования в данном доме (например, в подъезде дома на 1 этаже на специальном стенде для размещения информации). Данный способ возможен, если он определен в качестве надлежащего уведомления собственников о проведении общего собрания на одном из предыдущих общих собраний.

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.

2.3. 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 ним решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников помещений многоквартирного дома. К таковым вопросам относятся:

- вопросы в связи с организацией и проведением капитального ремонта общего имущества в МКД (за исключением вопроса о выборе банка для открытия спецсчета);

- вопросы реконструкции МКД и строительства построек на земельном участке МКД;

- вопросы о пределах и порядке использования земельного участка;

- вопросы по поводу пользования общим имуществом собственников помещений МКД;

- вопросы по поводу уполномочивания отдельных лиц на заключение договоров от имени собственников на условиях, утвержденных общим собранием.

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.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляется протоколом, который подписывается председателем и членами счетной комиссии. В соответствии с ч. 4 ст. 181.2 Гражданского кодекса РФ в протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны:

- 1) дата, время и место проведения собрания;
- 2) сведения о лицах, принявших участие в собрании;
- 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- 5) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

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

Как показывает практика успешно провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников на голосовании (в очной форме) маловероятно, поскольку такие собрания практически всегда не имеют кворума, то есть на них не присутствует необходимое количество собственников помещений данного дома. Поэтому законодателем в ст. 47 Жилищного кодекса РФ закреплена возможность проведения общего собрания путем поквартирной раздачи бюллетеней для голосования, содержащих вопросы повестки общего собрания (общее собрание в заочной форме), с тем, чтобы собственники, выразив в бюллетене свое мнение по поставленным на голосование вопросам, сдали их в специально отведенные для этого в МКД места или представителям счетной комиссии.

Однако прежде чем проводить общее собрание в заочной форме собственники должны попытаться принять решение по вопросам общего собрания в очной форме.

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".

О начале проведения общего собрания в заочной форме инициатор собрания также обязан уведомить остальных собственников в данном доме не менее чем за 10 дней до даты начала проведения собрания. В отношении уведомления собственников о результатах голосования по вопросам повестки общего собрания действует общее правило ч. 3 ст. 46 ЖК: уведомление об итогах собрания размещается в ранее определенном общедоступном помещении МКД не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания.

Результат общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в заочной форме также оформляется протоколом. В соответствии с ч. 5 ст. 181.2 Гражданского кодекса РФ в протоколе о результатах заочного голосования должны быть указаны:

- 1) дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов гражданско-правового сообщества;
- 2) сведения о лицах, принявших участие в голосовании;
- 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- 5) сведения о лицах, подписавших протокол.

2.5. 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.

2.6. Оспаривание решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В связи с тем, что решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме касаются каждого собственника помещений в данном доме, а также для того чтобы своевременно пресекать выполнение решений общего собрания собственников голосование по которым не проводилось или проводилось с существенными нарушениями законодатель закрепил возможность оспаривания решения общего собрания собственников помещений в судебном порядке.

Согласно ч. 6 ст. 46 Жилищного кодекса РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. 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.

Более подробно об оспаривании решения общего собрания говорится в главе 9.1 Гражданского кодекса РФ. Согласно положениям данной главы решение общего собрания может быть недействительным в двух случаях:

- если оно ничтожно;
- если оно оспоримо.

Ничтожное решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме недействительно вне зависимости от признания его таковым судом. Четкий перечень

оснований для признания решения общего собрания ничтожным содержится в ст. 181.5 Гражданского кодекса. Решение ничтожно, если оно:

- 1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества;
- 2) принято при отсутствии необходимого кворума;
- 3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;
- 4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

Оспоримое решение общего собрания собственников помещений может быть признано недействительным по решению суда. Перечень оснований для признания общего собрания оспоримым содержится в статье 181.4 Гражданского кодекса. Решение собрания оспоримо, если:

- 1) допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания;
- 2) у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия;
- 3) допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении;
- 4) допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (пункт 3 статьи 181.2).

Решение собрания не может быть признано судом недействительным по основаниям, связанным с нарушением порядка принятия решения, если оно подтверждено решением последующего собрания, принятым в установленном порядке до вынесения решения суда.

2.7. Совет многоквартирного дома. Председатель совета многоквартирного дома.

При непосредственном управлении многоквартирным домом или при управлении управляющей организацией собственники помещений в данном доме на общем собрании вправе выбрать совет многоквартирного дома и председателя совета многоквартирного дома.

Если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома 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 дома и председатель совета дома осуществляют руководство текущей деятельностью в многоквартирном доме (например, председатель совета МКД может подписывать договоры от имени собственников на условиях, определенных общим собранием), а также участвуют в подготовке и проведении общего собрания собственников помещений в

МКД. Более подробно перечень полномочий данных органов указан в ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ.

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.

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 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.

Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома. Председатель совета многоквартирного дома 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](#) настоящей части;

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](#) настоящего 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.

Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято решение об использовании системы или иной информационной системы с учетом функций указанных систем в деятельности совета многоквартирного дома, председателя совета многоквартирного дома, комиссий собственников помещений в многоквартирном доме в случае их избрания, а также об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на обеспечение деятельности указанных совета, председателя, комиссий.

РАЗДЕЛ 3. СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Как указывалось ранее, собственники помещений в многоквартирных домах нуждаются в получении двух видов услуг: жилищных и коммунальных. Управление многоквартирным домом призвано обеспечивать их своевременное и качественное предоставление (ч. 1 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ).

Согласно ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ 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.

При этом, как указывалось ранее, способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме простым

большинством голосов. Далее мы рассмотрим характерные черты, плюсы и минусы каждого способа управления.

3.1. Непосредственное управление многоквартирным домом

При непосредственном управлении многоквартирным домом заключение договоров на поставку коммунальных ресурсов осуществляется собственниками напрямую с ресурсоснабжающими организациями. Что касается содержания общего имущества и управления им, то в этой части Жилищный кодекс (ст. 164) предусматривает различные варианты данной деятельности:

1. В многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более, чем двенадцать, собственники помещений вправе самостоятельно осуществлять содержание и ремонт общего имущества или посредством голосования на общем собрании поручить эти функции обслуживающей организации (ч. 1 ст. 164 Жилищного кодекса РФ).

2. В многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет более, чем двенадцать, содержание и ремонт общего имущества собственники обязаны поручить обслуживающей организации, выбранной на общем собрании собственников (ч. 1.1. ст. 164 Жилищного кодекса РФ). Самостоятельно обслуживать общее имущество, в этом случае, собственники не имеют права.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений на общем собрании вправе выбрать лицо, которое будет представлять их в отношениях с третьими лицами, удостоверив его полномочия доверенностью, выданной от всех или большинства собственников помещений и совершенной в письменной форме (ч. 3 ст. 164 Жилищного кодекса).

Перспективы развития данного способа

В настоящее время принят федеральный закон, который вносит изменения в жилищный кодекс в части правовых норм о непосредственном управлении многоквартирным домом. Так с первого апреля 2014 года выбор данного способа управления многоквартирным домом будет возможен только для домов, количество квартир в которых не превышает шестнадцати.

Преимущества и недостатки данного способа:

Преимущества:

- оплата коммунальных услуг производится непосредственно поставщику, без посредников.
- в многоквартирном доме с числом квартир менее чем 12 собственники имеют возможность своими силами осуществлять содержание общего имущества.

Недостатки:

- организационные хлопоты: по любому вопросу необходимо проводить общее собрание собственников;
- коммунальные услуги на общедомовые нужды не ограничиваются нормативным потреблением;
- в случае, если не выбрано уполномоченное лицо, контроль за качеством работ со стороны всех или нескольких собственников может приводить к конфликтам между ними.
- зачастую трудно найти лицо, которое может грамотно заключать от имени собственников договоры и осуществлять контроль над выполнением работ.

3.2. Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ)

Товарищество собственников жилья это некоммерческая организация, представляющая собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом, осуществления его ремонта и содержания, предоставления коммунальных услуг в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности направленной на достижение целей управления многоквартирными домами (ч. 1 ст. 135 Жилищного кодекса РФ).

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья оно несет ответственность за содержание общего имущества в данном доме, а также за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома.

Товарищество собственников жилья вправе осуществлять деятельность по содержанию общего имущества как самостоятельно, так и с привлечением обслуживающей организации (ч. 2.2 ст. 161 Жилищного кодекса).

Основным документом товарищества собственников жилья является Устав. Он детально регулирует правовое положение членов ТСЖ, правления и его председателя.

Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Правовое положение членов ТСЖ регулируется статьей 143.1 Жилищного кодекса РФ, уставом ТСЖ. Правовое положение собственников помещений в многоквартирном доме не являющихся членами ТСЖ регулируется также статьей 143.1 Жилищного кодекса РФ и договором между собственником и ТСЖ.

Создание товарищества собственников жилья (ст. 136 Жилищного кодекса РФ).

В одном многоквартирном доме может быть создано только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании. Такое решение считается принятым если за него проголосовали собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более чем 50% голосов.

Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

При государственной регистрации товарищества собственников жилья представляются протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, и устав товарищества, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание товарищества собственников жилья, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

Реорганизация и ликвидация товариществ собственников жилья (ст. 140, 141 Жилищного кодекса) осуществляется в общем порядке, закрепленном гражданским законодательством. Жилищным кодексом дополнительно установлено, что ТСЖ по решению общего собрания собственников может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив. Кроме того в ч. 2 ст. 141 ЖК РФ установлено дополнительное

основание для ликвидации ТСЖ: общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Органы управления товарищества собственников жилья. К ним относятся общее собрание членов ТСЖ, правление, председатель правления (ст. 144 Жилищного кодекса).

Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном статьями 146, 45-48 Жилищного кодекса, уставом товарищества. Компетенция общего собрания членов ТСЖ подробно указана в ч. 2 ст. 145 Жилищного кодекса и включает в себя:

- принятие решений о наиболее важных организационных вопросах ТСЖ (избрание правления, членов ревизионной комиссии, рассмотрение жалоб на их действия, утверждение устава, определение размера вознаграждения председателя и членов правления, принятие решение о реорганизации или ликвидации ТСЖ);

- принятие решений о финансовой деятельности ТСЖ (установление размеров обязательных платежей и взносов членов товарищества, утверждение сметы доходов и расходов и отчетов об их исполнении, привлечение заемных средств, определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ)

Важно понимать, что возможность проведения общего собрания членов ТСЖ не отменяет необходимости проводить в многоквартирном доме общее собрание собственников помещений, по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции такого собрания (например, вопросы организации и проведения капитального ремонта общего имущества в МКД).

Правление товарищества собственников жилья (ст. 147 Жилищного кодекса).

Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества, осуществляющим руководство деятельностью ТСЖ. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года. Собственник помещения в МКД – не член ТСЖ не может быть избран в члены правления ТСЖ. Лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества также не может быть избран в члены правления.

Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества, если избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества уставом товарищества.

Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества.

Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются

протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

В соответствии со ст. 148 Жилищного кодекса в обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

Председатель правления товарищества собственников жилья (ст. 149 Жилищного кодекса РФ).

Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок, установленный уставом товарищества. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья (ст. 150 Жилищного кодекса).

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества и предоставляет общему собранию членов ТСЖ отчет об их результатах.
- 2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Преимущества и недостатки данного способа:

Преимущества:

- жильцы распоряжаются своими деньгами самостоятельно как непосредственно, так и через правление. Денежные средства собственников аккумулируются на расчетном счете ТСЖ и расходуются только на нужды дома;
- возможность самостоятельно нанимать организации или работников для осуществления содержания, ремонта и обслуживания общего имущества. Для выполнения различных работ товарищество может привлекать на договорной основе граждан непосредственно проживающих в этом доме. Таким образом, частично может быть решена проблема занятости некоторых жильцов;
- возможность переизбрания правления в случае его неудовлетворительной работы;
- 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;
- повышенная стоимость содержания жилья, а если в доме немного квартир, то создавать ТСЖ попросту очень дорого;
- ТСЖ - это юридическое лицо, а при проверке деятельности юридического лица проверяющими организациями, в случае обнаружения нарушений, последние привлекаются к административной ответственности. За выявленные нарушения в жилищно-коммунальной сфере Кодексом об административных правонарушениях РФ предусмотрены повышенные штрафы – от 20000 до 50000 рублей, а по некоторым статьям – от 200000 до 500000 рублей. Даже в случае единичного привлечения ТСЖ к административной ответственности, предусматривающей штраф в 200 - 500 тыс. руб. средств, для обслуживания мест общего пользования может не остаться, а само юридическое лицо может стать несостоятельным.
- ТСЖ хорошо себя зарекомендовало в новых домах, где все квартиры куплены жильцами, имеющими практически одинаковый уровень материального достатка, и нет неплательщиков и льготников. ТСЖ чувствительно к наличию должников в МКД.
- 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.
- крайне сложно переизбрать правление ТСЖ, если "старое" правление не хочет уходить. На практике встречаются случаи, когда правление узурпирует власть в доме и ведет себя подобно царькам, годами наживаясь на своих «крепостных». Поэтому к выбору правления ТСЖ в доме нужно подходить ответственно, а в случае превышения им полномочий незамедлительно и согласовано реагировать всем домом.

3.3. Управление управляющей организацией.

Данный способ управления многоквартирным домом является наиболее распространенным из всех существующих, ввиду того, что управляющая организация управляет несколькими домами, а потому расценки на услуги по управлению приемлемы даже для небольших домов.

Как следует из ч. 2.3 ст. 161, ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса управляющая организация должна обеспечивать весь комплекс работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечивать предоставление коммунальных услуг, предоставление которых возможно в соответствии с уровнем благоустройства многоквартирного дома.

Работы по содержанию общего имущества могут выполняться управляющей компанией самостоятельно или с привлечением подрядных организаций, но в любом случае ответственность за качество таких работ несет именно управляющая организация.

Договор управления многоквартирным домом

В силу ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Заключение договора управления

Договор управления многоквартирным домом может быть заключен в следующем порядке:

- по решению общего собрания собственников, на условиях утвержденных им.
- по результатам конкурса, проведенного органом местного самоуправления, в случае если собственники не смогли определиться со способом управления или реализовать его в течение года (ч. 4 – 8.1 ст. 161 Жилищного кодекса).
- по результатам конкурса, проведенного органом местного самоуправления при вводе в эксплуатацию вновь созданного многоквартирного дома (ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса).
- при вводе в эксплуатацию вновь созданного многоквартирного дома до заключения договора с организацией отобранной по результатам открытого конкурса договор управления заключается с застройщиком или с выбранной им управляющей организацией.

Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами.

В силу ч. 4 ст. 162 Жилищного кодекса Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Согласно ч. 7 ст. 162 Жилищного кодекса если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

Существенные условия договора управления МКД

Существенные условия договора – это условия без достижения согласия по которым договор считается незаключенным.

Существенными условиями в силу ч. 1 ст. 432 Гражданского кодекса, являются:

- условия о предмете договора (что каждая из сторон обязуется выполнить по данному договору);
- условия, достижение согласия по которым для данного типа договоров необходимо в силу закона;

- условия, которые стороны считают необходимым согласовать в обязательном порядке.

Предмет договора указан выше и закреплен в ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса. Кроме того жилищный кодекс в ч. 3 ст. 162 указывает, что в договоре управления многоквартирным домом в обязательном порядке должны быть согласованы следующие условия:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Стороны могут посчитать необходимым согласовать в договоре управления иные условия. Например, в силу ч. 11 ст. 162 Жилищного кодекса если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе. Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме могут согласовать с управляющей компанией условие о том, что отчеты выдаются чаще данного срока. Кроме того, собственники вправе согласовать с управляющей компанией форму отчета о ее деятельности, утвердив ее в качестве приложения к договору.

Срок действия договора:

В силу ч. 5 ст. 162 Жилищного кодекса договор управления многоквартирным домом заключается:

- по решению общего собрания собственников на срок не менее чем один год, но не более чем на пять лет;

- о результатах конкурса, проведенного органом местного самоуправления, в случае если собственники не смогли определиться со способом управления или реализовать его в течение года на срок, а также в случае ввода в эксплуатацию вновь созданного многоквартирного дома на срок от одного до трех лет;

- при заключении договора с застройщиком или организацией выбранной им до проведения открытого конкурса договор заключается на срок не более чем на три месяца.

Основания изменения или расторжения договора:

Договор управления многоквартирным домом может быть изменен или расторгнут по следующим основаниям:

1. По соглашению сторон (ч. 1 ст. 450 Гражданского кодекса);

2. По решению суда при существенном нарушении договора другой стороной (ч. 2 ст. 450 Гражданского кодекса);

3. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом (ч. 8.1 ст. 162 Жилищного кодекса).

4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая

организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом (ч. 8.2. ст. 162 Жилищного кодекса).

5. Договор управления может быть расторгнут по заявлению одной из сторон о намерении не продолжать работу по договору, если данное заявление подано до окончания срока действия договора управления (ч. 6 ст. 162 Жилищного кодекса).

Перспективы развития данного способа:

В настоящее время отдельным федеральным законом приняты изменения в жилищный кодекс и некоторые иные законодательные акты, который вводит процедуру лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами. Нововведения будут вводиться постепенно с сентября 2014 года, а с мая 2015 года планируется запретить работу в сфере управления многоквартирными домами для организаций, не имеющих лицензии. Смысл лицензирования заключается не только в том, чтобы поставить управляющие организации в рамки жестких стандартов, но и в том, чтобы дать собственникам возможность менять управляющую организацию в «упрощенном» порядке, если она ненадлежащим образом выполняет свои обязанности. Так два неустраненных нарушения, по которым выданы предписания государственной жилищной инспекции, будут влечь за собой потерю права управления многоквартирным домом. Если количество домов, в отношении которых управляющая организация лишена права управления превысит 15% от всех домов, находящихся под управлением данной организации, то последняя лишается лицензии на осуществление данного вида деятельности, а руководитель компании дисквалифицируется на определенный срок.

Преимущества и недостатки данного способа:

Преимущества:

- профессионализм управления: управление домом поручается специалистам, имеющим соответствующее образование и опыт;
- поскольку в управлении управляющей организации находится множество домов, расценки на содержание и ремонт приемлемы даже для небольших многоквартирных домов.
- сохраняется возможность влиять на качество услуг: если жильцы недовольны работой компании, они вправе ее поменять или обратиться с жалобой в Государственную жилищную инспекцию, которая вынесет необходимые предписания, привлечет к ответственности, как юридическое лицо, так и должностных лиц;
- управляющая организация получает денежные средства с нескольких домов, поэтому собственники, обращаясь с жалобой в надзорные органы, могут не бояться, что уплата штрафов будет осуществляться за счет денежных средств, собранных непосредственно с них.

Недостатки:

- затруднен контроль за использованием денежных средств собственников;
- 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, поскольку она является профессиональным участником имущественного оборота в своей сфере со штатом подготовленных юристов. При таких обстоятельствах, собственникам отстаивать свои права в споре с кампанией затратно и сложно.

РАЗДЕЛ 4. ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ

Как указывалось ранее, жилищные услуги включают в себя все, что необходимо для надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Например, к жилищным услугам относятся:

- содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- санитарное содержание общего имущества (услуги дворника на придомовой территории, услуги по уборке подъездов, их дезинсекции и дератизации, услуги по прочистке мусоропроводов);

- услуги по управлению общим имуществом и общими денежными средствами (организация на доме рекламных конструкций, распоряжение общедомовыми деньгами по решению общего собрания собственников, претензионно-исковая работа с должниками).

Однако в платежном документе все эти услуги, как правило, оплачиваются по одной строке «содержание общего имущества многоквартирного дома». Итак, разберемся, что входит в услуги по содержанию общего имущества и как формируется плата за них.

В соответствии с п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 г. № 491 . Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
- ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

- а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям

законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

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

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) 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;

д.1) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

ж) 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;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 настоящих Правил, 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;

и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

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 соответствии с п. 15 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 г. № 491 в состав работ не входят:

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

Следует помнить в каждом конкретном доме собственники помещений обязаны утвердить в договоре управления многоквартирным домом конкретный перечень услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Последний, также утверждается и на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

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.

Содержание земельного участка многоквартирного дома

Прежде всего, говоря о надлежащем содержании земельного участка многоквартирного дома необходимо раскрыть нормативные положения, касающиеся организации мест сбора мусора (твердых бытовых отходов). Санитарные правила и нормы СанПиН 42-128-4690-88 "Санитарные правила содержания территорий населенных мест" (утв. Минздравом СССР 5 августа 1988 г. N 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. Так, например, в городе Ижевске Удмуртской Республики 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 5 град. С и ниже) должен быть не более трех суток, в теплое время года (при t выше 5 град. С) - не более одних суток (ежедневный вывоз).

Также данный вопрос регулируется правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003 (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170), однако нужно помнить, что последние носят рекомендательный характер. В п. 3.7.1 данных правил установлено, что организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать содержание в исправном состоянии контейнеров без переполнения и загрязнения территории. Кроме того указанные правила устанавливают в п. 3.7.4, что 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.

Конкретный перечень работ и услуг по организации мест сбора твердых бытовых отходов и их вывозу с последующей утилизацией следует определять в договоре управления многоквартирным домом, руководствуясь вышеуказанными санитарными нормами.

На значительной части территории Российской Федерации, земельные участки многоквартирных домов находятся под снегом, практически, более половины календарного года, поэтому важнейшим вопросом является тема очистки придомовой территории от снега. В данном случае каких-либо обязательных требований к периодичности и способам уборки территории нормативно не закреплено. Собственники помещений в многоквартирном доме согласовывают выполнение данных работ с управляющей организацией в договоре. Для ориентира могут использоваться положения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003 (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170), которые, как указывалось ранее, носят рекомендательный характер. Согласно п. 3.6.14 указанного нормативного документа периодичность выполнения зимних уборочных работ по очистке тротуаров во время снегопада (сдвигка и подметание снега) следует принимать по таблице 1.

Таблица 1

| Класс тротуара | Периодичность, ч., при температуре воздуха, °С - сутки | | Периодичность, ч., при отсутствии снегопада |
|----------------|--|-----------|---|
| | Ниже - 2 | выше -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 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.

Вышеуказанные нормы могут служить ориентиром при согласовании условий договора в этой части.

В заключение данного параграфа будет рассмотрен вопрос о парковочных местах на земельном участке многоквартирного дома. 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 в многоквартирном доме.

Оплата услуг и работ по содержанию общего имущества

В силу ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Таким образом, установить плату за содержание и ремонт общего имущества в одностороннем порядке без учета предложений управляющей компании, собственники не имеют права.

В соответствии с ч. 8 ст. 156 Жилищного кодекса размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного

кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива.

Как указано в ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса обязанность по внесению платы за жилищные услуги возникает у:

1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

1.1) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения данного договора;

2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;

4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

5) собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 настоящего Кодекса;

б) лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

Таким образом, если собственнику или нанимателю выставляют долг за жилищные услуги, которые должны были быть оплачены предыдущими жильцами, это является прямым нарушением закона.

Процедура заказа работ по текущему ремонту.

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 текущий ремонт общего имущества; как вариант возможно утверждение дополнительного целевого сбора с собственников).

Очень часто собственники помещений в многоквартирных домах жалуются на то, что работы, выполненные управляющей компанией в отношении общего имущества, были выполнены по цене существенно превышающей среднерыночную стоимость таких работ. Причем, узнают они это, только когда приходит время подписывать акт выполненных работ. Бывают случаи, когда потребители пытаются оспаривать стоимость выполненных работ в суде,

однако управляющая компания очень часто подтверждает, что потратила на указанные работы именно ту сумму, которая предъявлена собственникам.

Для того, чтобы таких ситуаций не возникало, необходимо в договоре управления четко прописывать порядок заказа работ по текущему ремонту общего имущества.

При появлении необходимости проведения работ по текущему ремонту совет дома или председатель совета дома обращается в управляющую компанию за составлением сметы на работы, а также за тем, чтобы определить в какие сроки компания работы может выполнить. Смета может быть твердой и приблизительной. Твердая смета в дальнейшем не может быть увеличена или уменьшена по требованию сторон (ч. 2 ст. 33 Закона «О защите прав потребителей»). В отношении приблизительной сметы сторонам, также следует договориться, на какой процент от стоимости возможны отклонения. Смет может быть несколько, например одна – это эконом вариант, другая – это вариант выполнения работ с более качественными материалами.

После этого, совет дома или его председатель вправе инициировать общее собрание собственников помещений, где последним будет предложено проголосовать за выполнение работ, их сметную стоимость, сроки выполнения (в соответствии с предложениями управляющей организации).

Если собственники определяются по указанным позициям, тогда у компании появляется обязательство по выполнению указанных работ в утвержденные сроки. Соответственно, если данное обязательство нарушается, то собственники вправе предъявить требования в соответствии с главой 3 Закона РФ «О защите прав потребителей».

Если собственники не утвердили проведение работ на предложенных условиях, то они вправе либо обратиться в управляющую организацию за иными предложениями, либо в соответствии с п. 12 Правил содержания общего имущества, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 самостоятельно совершить действия по ремонту общего имущества. Также возможно сменить управляющую организацию на другую, которая предлагает условия выполнения работ, устраивающие большинство собственников помещений в многоквартирном доме.

Если в договоре управления будет четко прописан указанный порядок и условия, которые собственники обязаны утвердить при заказе работ, тогда попытка выполнить какие-либо работы без достижения согласия между сторонами будет являться навязыванием работ, что недопустимо в соответствии с ч. 2, 3 ст. 16 «Закона о защите прав потребителей».

Права потребителя при невыполнении, ненадлежащем выполнении работ (услуг) по содержанию общего имущества.

В соответствии с п. 6 Правил 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 13.08.2006 г. № 491 в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении

многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы (далее - ответственные лица), обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном настоящими Правилами.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по формуле:

$$\Delta P = \frac{P_y}{n_m} \times n_d,$$

где:

ΔP - размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

P_y - стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

n_m - количество календарных дней в месяце;

n_d - количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

При этом согласно п. 14 указанных Правил 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.

Фиксация факта ненадлежащего качества жилищных услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании жилищных услуг или выполнении работ.

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (п. 15 Правил 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 13.08.2006 г. № 491).

Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (п. 16 Правил 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 13.08.2006 г. № 491).

Таким образом, вышеуказанные правила закрепляют, что акт, фиксирующий неоказание или некачественное оказание жилищных услуг или невыполнение работ или выполнение работ с нарушениями их качества составляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

Акт составляется в свободной форме. Процедура составления акта детально описана в разделе 10 данных Правил.

При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем (далее - аварийно-диспетчерская служба).

Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя не известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги.

Время проведения проверки в случаях, указанных в настоящем пункте, назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время.

В случае непроведения исполнителем проверки в срок, установленный в пункте 108 настоящих Правил, 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.

По окончании проверки составляется акт проверки.

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 в приложении N 1 к настоящим Правилам параметров качества коммунальной услуги, то акт проверки составляется в соответствии с пунктом 110 данных Правил.

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.

Если в ходе проверки между потребителем (или его представителем) и исполнителем, иными заинтересованными участниками проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении N 1 к настоящим Правилам параметров качества коммунальной услуги, то потребитель и исполнитель, иные заинтересованные участники проверки определяют в соответствии с настоящим пунктом порядок проведения дальнейшей проверки качества коммунальной услуги.

Любой заинтересованный участник проверки вправе инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги.

Таким образом, акт составляется в вышеуказанном порядке, потребитель лишь должен указать, что речь идет не о коммунальных услугах, а о жилищных или о выполнении работ ненадлежащего качества. После составления акта потребителю следует обратиться с письменным заявлением к лицу, не оказавшему жилищную услугу или оказавшему ее некачественно или выполнившему работы с нарушением качества. Заявление должно содержать конкретные требования потребителя и ссылку на основание для их предъявления.

Краткое резюме теоретической части настоящего раздела:

- Минимальный перечень услуг, направленных на содержание общего имущества, установлен в постановлении Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения";

- Конкретный перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в договоре управления по соглашению сторон;

- Размер платы за содержание и ремонт общего имущества утверждается решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, исходя из предложений выбранной управляющей организации, сделанных с учетом количества услуг которые будут предоставляться. Установить размер платы за содержание общего имущества без учета предложений управляющей организации собственники не имеют права.

- чем больше услуг и работ в рамках содержания общего имущества заказывают собственники, тем больше они должны быть готовы платить по соответствующей строке в платежном документе.

- Текущий ремонт общего имущества осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором необходимо согласовать основные условия (вид работ, стоимость, сроки выполнения, порядок финансирования) в соответствии с предложениями управляющей организации.

- В случае неоказания жилищных услуг или оказания их с нарушениями качества необходимо составить акт, в котором зафиксировать нарушения. То же самое касается выполнения некачественных работ по ремонту или содержанию общего имущества. Акт составляется в соответствии с разделом 10 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354.

РАЗДЕЛ 5. КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

В силу ч. 4 ст. 154 Жилищного кодекса к коммунальным услугам относятся:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- отопление;
- электроснабжение;
- газоснабжение.

Кроме того, согласно разделу 6 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2014 № 354 коммунальные услуги по горячему водоснабжению, холодному водоснабжению, электроснабжению подразделяются на:

- услуги индивидуального потребления, то есть расходуемые лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениям, непосредственно в них самих;
- услуги потребляемы на общедомовые нужды, то есть расходуемые для целей надлежащего содержания общего имущества и обеспечения его функционирования.

Конкретный перечень коммунальных услуг предоставляемых жильцам конкретного многоквартирного дома зависит от уровня благоустройства данного дома.

Исполнители коммунальных услуг.

В силу п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2014 № 354 года под исполнителем коммунальных услуг понимается юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

Исполнителями коммунальных услуг могут являться управляющие организации, ТСЖ, жилищные кооперативы, специализированные потребительские кооперативы, а в предусмотренных законом случаях - ресурсоснабжающие организации.

Если в многоквартирном доме в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией или товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, специализированным потребительским кооперативом, то указанные организации, по умолчанию, являются исполнителями коммунальных услуг (ч.1 ст. 135, ч. 2.2, 2.3, 12 ст. 161, ч.2 ст. 164 Жилищного кодекса), то есть несут ответственность за

предоставление коммунальных услуг внутри многоквартирного дома. При этом, предоставление коммунальных услуг собственникам указанными организациями возможно только с момента заключения ими договора поставки коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями (п. 14 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354). Ресурсоснабжающая организация, в рассматриваемом случае, отвечает лишь за предоставление коммунальных ресурсов до границы балансовой принадлежности сетей к исполнителю коммунальной услуги, как правило, до границы фундамента многоквартирного дома. Точное разграничение балансовой принадлежности сетей, а значит и зон ответственности за них между ресурсоснабжающей организацией и ТСЖ, ЖСК, СПК, управляющей организацией, выбранными в доме осуществляется в договоре поставки коммунального ресурса между указанными организациями или в приложении к нему.

Вместе с тем, даже выбрав в доме управляющую организацию, ТСЖ, ЖСК, СПК собственники, в силу ч.6.3, 7.1 ст. 155 Жилищного кодекса, имеют право принять на общем собрании решение о переходе на прямые расчеты с ресурсоснабжающей организацией по всем или некоторым коммунальным услугам, за исключением коммунальных услуг потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме. В этом случае, исполнителем коммунальных услуг, по которым принято указанное решение будет являться ресурсоснабжающая организация, соответственно она и будет нести ответственность за предоставление указанных услуг до конечного потребителя.

Ресурсоснабжающая организация является исполнителем всех коммунальных услуг, предоставляемых многоквартирному дому, в случае, когда в нем в качестве способа управления выбрано непосредственное управление собственниками помещений (ч. 2 ст. 164 Жилищного кодекса).

Кроме того, возможна принудительная передача обязанности исполнителя коммунальных услуг к ресурсоснабжающей организации от выбранных в доме ТСЖ, ЖК, СПК, управляющей организации, в случае если последние имеют перед ресурсоснабжающей организацией задолженность за поставленные коммунальные ресурсы в размере, превышающем их стоимость за три месяца (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). Указанная задолженность должна быть подтверждена актом сверки или судебным решением.

Договор предоставления коммунальных услуг.

В силу п. 6 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 предоставление коммунальных услуг осуществляется на основании возмездного договора, который может быть заключен двумя разными способами:

1. Это договор, составленный в форме единого письменного документа и подписанный двумя сторонами: потребителем и исполнителем коммунальных услуг. В «чистом» виде

встречается достаточно редко. Разновидностью такого договора является договор управления многоквартирным домом, где помимо условий о содержании общего имущества, указываются также условия предоставления коммунальных услуг, права и обязанности сторон при их предоставлении.

2. Договор, заключаемый посредством совершения исполнителем услуг и потребителем конклюдентных действий, то есть действий свидетельствующих о намерении заключить договор. Данная конструкция заключения договора берет свое начало в гражданском законодательстве. В силу п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. В силу п. 1 ст. 435 ГК РФ офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение. Оферта должна содержать существенные условия договора. В силу п. 1 ст. 438 ГК РФ акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. Акцепт должен быть полным и безоговорочным. В соответствии с п. 3 ст. 438 ГК совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т.п.) считается акцептом, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте.

Таким образом, предоставление коммунальных услуг, направление счет – извещения на их оплату, со стороны исполнителя коммунальных услуг является офертой, то есть предложением заключить договор, а использование коммунальных услуг, их оплата со стороны потребителя, признается ее акцептом, то есть согласием на заключение договора, что с точки зрения жилищного и гражданского права является надлежащим порядком его заключения.

В случае заключения договора посредством совершения конклюдентных действий он считается заключенным на условиях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354.

Вне зависимости от способа заключения договора следует помнить, что в силу ч. 1 ст. 422 Гражданского кодекса договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Права и обязанности исполнителя коммунальной услуги.

В соответствии с п. 31. Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 исполнитель обязан:

а) предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, данными Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

б) заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям;

в) самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю, если иное не установлено в соответствии с пунктом 20 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354;

г) производить в установленном настоящими Правилами порядке с учетом особенностей, установленных нормативными актами, регулирующими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы, и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;

д) производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя;

е) при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет;

е(1) осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета (если договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не установлен иной порядок снятия показаний таких приборов учета);

ж) принимать от потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который

были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях;

В случаях, установленных настоящими Правилами, а также в случаях и сроки, которые определены договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решением собственников помещений в многоквартирном доме, снимать показания индивидуальных и общих (квартирных), комнатных приборов учета, заносить полученные показания в журнал учета показаний указанных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания;

з) уведомлять потребителей не реже 1 раза в квартал путем указания в платежных документах о:

сроках и порядке снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и передачи сведений о показаниях исполнителю или уполномоченному им лицу;

применении в случае непредставления потребителем сведений о показаниях приборов учета информации, указанной в пункте 59 настоящих Правил;

последствиях недопуска потребителем исполнителя или уполномоченного им лица в согласованные дату и время в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета;

последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом или в нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

и) принимать в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами, сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя;

к) вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

л) при поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от потребителя об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки;

м) информировать потребителей в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

н) информировать потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

о) согласовать с потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

п) предоставить потребителю (путем указания в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, а также размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (жилой дом или комплекс жилых домов), а также на досках объявлений, расположенных в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей) следующую информацию:

сведения об исполнителе - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых исполнитель в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об исполнителе, фамилия, имя и отчество руководителя;

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы исполнителя;

размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

информация о праве потребителей обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета;

порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами, а также информация о настоящих Правилах;

сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд;

наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящих Правил;

в случае принятия в субъекте Российской Федерации решения об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности):

сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) для групп домохозяйств и типов жилых помещений, предусмотренных Положением об установлении и применении социальной нормы потребления электрической

энергии (мощности), для потребителей, получающих пенсию по старости и (или) по инвалидности, для потребителей, проживающих в жилых помещениях, отнесенных к аварийному или ветхому жилому фонду, а также об условиях применения такой социальной нормы указанными потребителями и о случаях неприменения такой социальной нормы;

информация об обязанности потребителя сообщать исполнителю коммунальных услуг об изменении количества зарегистрированных граждан в жилом помещении;

сведения о тарифах на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности);

р) предоставлять любому потребителю в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды;

с) обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением;

т) не создавать препятствий потребителю в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом;

у) осуществлять по заявлению потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;

у(1)) направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

у(2)) осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета после его ремонта, замены и поверки в срок и порядке, которые установлены настоящими Правилами;

ф) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

В соответствии с п. 32 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2014 № 354 исполнитель имеет право:

а) требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

б) требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

в) требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб в случаях, указанных в подпункте "е" пункта 34 настоящих Правил);

г) осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета;

д) приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном настоящими Правилами, подачу потребителю коммунальных ресурсов;

е) привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

для доставки платежных документов потребителям;

для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям;

е(1)) устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан;

ж) осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

Права и обязанности потребителя:

В соответствии с п.33 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2014 № 354 потребитель имеет право:

а) получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества;

б) получать от исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, в том числе с использованием цен (тарифов) на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней);

в) требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

г) получать от исполнителя информацию, которую он обязан предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг;

д) требовать в случаях и порядке, которые установлены настоящими Правилами, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;

д(1)) требовать изменения размера платы за коммунальную услугу по электроснабжению с учетом социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) в случаях и порядке, которые предусмотрены нормативными правовыми актами, регулирующими порядок установления и применения такой социальной нормы, в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности);

е) требовать от исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации;

ж) требовать от представителя исполнителя предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных

действий, указанных в настоящих Правилах и договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ);

з) принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности;

и) требовать от исполнителя совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;

к) требовать от исполнителя совершения действий по техническому обслуживанию индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета в случае, когда исполнитель принял на себя такую обязанность по договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг;

к(1) при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее даты, установленной договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

л) осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

В соответствии с п. 34 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2014 № 354 потребитель обязан:

а) при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

б) при обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей,

нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем;

г) в целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку;

д) обеспечивать проведение проверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрена обязанность исполнителя осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета, а также направлять исполнителю копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений;

е) допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в пункте 85 настоящих Правил, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

ж) допускать исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 настоящих Правил, время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев;

з) информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

и) своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

к) при отсутствии индивидуального прибора учета в домовладении уведомлять исполнителя о целях потребления коммунальных услуг при использовании земельного участка и расположенных на нем надворных построек (освещение, приготовление пищи, отопление, подогрев воды, приготовление кормов для скота, полив и т.д.), видов и количества сельскохозяйственных животных и птиц (при наличии), площади земельного участка, не занятого жилым домом и надворными постройками, режима водопотребления на полив земельного участка, а также мощности применяемых устройств, с помощью которых осуществляется потребление коммунальных ресурсов, а если такие данные были указаны в

договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, то уведомлять исполнителя об их изменении в течение 10 рабочих дней со дня наступления указанных изменений;

л) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

В соответствии с п. 35 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2014 № 354 потребитель не вправе:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

е) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

Приборы учета. Ввод приборов учета в эксплуатацию

Если в квартире установлен индивидуальный (квартирный) прибор учета (счетчик), то исчисление объема потребленного коммунального ресурса осуществляется исходя из показаний прибора учета за расчетный период. Однако для того, чтобы исполнитель коммунальной услуги мог руководствоваться показаниями прибора учета его нужно ввести в эксплуатацию.

Оснащение жилого или нежилого помещения приборами учета, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию обеспечиваются собственником жилого или нежилого помещения.

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.

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 порядке, предусмотренном п. 81 - 81(9) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354.

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).

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 или предложенные исполнителем новые дата и время были позднее месячного срока, отведенного для ввода прибора учета в эксплуатацию, прибор учета считается введенным в эксплуатацию с даты направления в адрес исполнителя заявки, отвечающей установленным требованиям, 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. Прибор учета должен быть защищен от несанкционированного вмешательства в его работу.

Проведение проверок состояния приборов учета в соответствии с п. 82 указанных Правил 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, если он установлен договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, или решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, обязан провести 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 или Роспотребнадзор.

Действия потребителя и исполнителя коммунальной услуги в случае поломки прибора учета.

Прибор учета считается вышедшим из строя в случаях:

- а) неотображения приборами учета результатов измерений;
- б) нарушения контрольных пломб или знаков поверки;
- в) механического повреждения;
- г) превышения допустимой погрешности показаний;
- д) истечения межповерочного интервала поверки.

Потребитель в случае выхода прибора учета из строя обязан незамедлительно известить об этом исполнителя, сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя и обеспечить устранение выявленной неисправности в течение 30 дней. 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 предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354. 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.

Акты фактического проживания потребителей и иные меры принимаемые в отношении недобросовестных потребителей.

На сегодняшний день, нередко случаи, когда потребители злоупотребляют своими правами. Пытаясь уйти от оплаты коммунальных услуг по ГВС, ХВС, водоотведению они не устанавливают приборы учета и не регистрируются по месту проживания. В итоге получается ситуация, при которой такие потребители пользуются коммунальными услугами, однако плату за них не вносят, поскольку не имеют счетчиков, а по нормативу за указанные коммунальные услуги плата начисляется исходя из количества зарегистрированных граждан).

Для таких случаев в законодательстве предусмотрена возможность составления актов фактического проживания потребителей коммунальных услуг. Председатели советов многоквартирных домов, получив информацию о временном проживании лиц в квартирах, не оборудованных счетчиками, вправе составлять акты фактического проживания, фиксируя в них количество временно проживающих граждан (п. 56(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354). Впоследствии, исполнитель коммунальных услуг производит начисление платы за коммунальные услуги по ХВС, ГВС, водоотведению по нормативу исходя из количества зарегистрированных и временно проживающих лиц, определенных на основании актов фактического проживания.

Следует также отметить, что ситуация когда в квартире отсутствуют индивидуальные приборы учета в наше время не может рассматриваться как нормальное положение вещей. Отсутствие возможности определять точное потребление коммунальных услуг жильцами таких квартир негативно сказывается на всей отрасли ЖКХ. 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.

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

Размер платы за коммунальные услуги.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из двух составляющих:

- тариф на коммунальный ресурс;
- объем потребления коммунального ресурса.

Механизм начисления платы за каждый конкретный вид коммунального ресурса будет рассмотрен в рамках соответствующего параграфа учебного пособия.

Тарифы.

В соответствии с ч. 2 ст. 157 ЖК размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской

Федерации в порядке, установленном федеральным законом. Органы местного самоуправления могут наделяться отдельными государственными полномочиями в области установления тарифов, предусмотренных настоящей частью, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Тариф – это цена за единицу коммунального ресурса. Тарифы утверждаются уполномоченным органом государственной власти субъекта РФ. В разных регионах он называется по-разному – Региональная энергетическая комиссия, Департамент по тарифам, Региональная служба по тарифам и т.п.

Никто из иных участников жилищно-коммунальных отношений не вправе устанавливать или утверждать тарифы на коммунальные ресурсы.

Каждый поставщик коммунальных ресурсов в регионе обосновывает перед уполномоченным государственным органом величину тарифов на коммунальные ресурсы, предоставляемые им потребителям, а уполномоченный на утверждение тарифов орган следит, чтобы они не были завышены. В обоснование величины тарифов ресурсоснабжающая организация указывает:

- какова стоимость энергозатрат на производство коммунального ресурса;
- какова стоимость содержания сетей, по которым коммунальный ресурс доставляется до потребителей;
- какова величина необходимой прибыли, которая будет использоваться для поддержания сетей в надлежащем состоянии;
- какова величина необходимой прибыли, которая будет использована для оплаты функционирования самой ресурсоснабжающей организации;

Конечная стоимость единицы коммунального ресурса формируется с учетом расчетного объема потребления данного ресурса, а также с учетом примерного количества потребителей.

Формирование величины тарифа в данном случае показано очень упрощенно. В реальности тарифные дела состоят из нескольких тысяч листов с различной информацией: данными, формулами, расчетными величинами.

Часто жильцы многоквартирных домов, которые находятся в сельской местности, задаются вопросом: почему тарифы на коммунальные ресурсы для них выше, чем для горожан. Приведенный упрощенный порядок расчета позволяет ответить на этот вопрос. Дело в том, что протяженность сетей в сельских местностях зачастую ничуть не меньше протяженности сетей в городе. При этом, количество потребителей и объемы потребления ресурсов значительно ниже чем в городе. Таким образом, для горожан стоимость единицы коммунального ресурса носит гораздо более оптовый характер, чем для сельчан, поскольку содержание сетей участвующих в поставке коммунального ресурса распределяется на большее количество потребителей.

Говоря о тарифах, следует упомянуть про еще один государственный орган, который непосредственно принимает участие в механизме ценообразования коммунальных ресурсов – это Федеральная служба по тарифам РФ (ФСТ). Для сферы ЖКХ она интересна тем, что ежегодно устанавливает предельные индексы повышения тарифов на коммунальные ресурсы для всех регионов Российской Федерации. Государственный орган, уполномоченный на их утверждение обязан руководствоваться приказами ФСТ.

Однокомпонентные и двухкомпонентные тарифы:

Однокомпонентный тариф представляет собой фиксированную величину за единицу коммунального ресурса. На сегодняшний день однокомпонентный тариф применяется по всем видам коммунальных ресурсов за исключением горячего водоснабжения, плата за которое также может рассчитываться по двухкомпонентному тарифу. В этом случае, тариф на горячее водоснабжение складывается исходя из двух компонентов

1. Компонент – это цена за 1 кубический метр холодной воды.
2. Компонент – это цена за 1 гигакалорию тепловой энергии, сообщаемой холодной воде, для того чтобы она стала горячей водой нормативной температуры. При этом, разумеется, чтобы подогреть 1 кубический метр холодной воды до нормативной температуры необходимо тепла гораздо менее 1 гигакалории. Подробнее начисление платы за горячее водоснабжение по двум компонентам будет рассматриваться в соответствующем параграфе учебного пособия.

Начисление платы за холодное водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение.

Механизм начисления платы за данные коммунальные услуги достаточно прост. В соответствии с п. 1 приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению рассчитывается как произведение объема потребления коммунального ресурса на тариф.

Объем потребленного коммунального ресурса определяется тремя способами:

- по показаниям индивидуального (квартирного) прибора учета, если потребитель вовремя передал их исполнителю коммунальной услуги (п. 42 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354);

- по среднемесячному объему потребления коммунального ресурса, если потребитель имеет функционирующий прибор учета, но по каким-то причинам вовремя не передал показания потребления за месяц. В этом случае среднемесячный показатель потребления рассчитывается исходя из объемов потребления за предыдущие шесть месяцев (п. 59 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354);

- по нормативу, утвержденному нормативно-правовым актом уполномоченного органа исполнительной власти субъекта РФ, исходя из количества проживающих граждан. Данный способ применяется, если потребитель не установил поквартирные приборы учета или не передавал их показания более шести месяцев п. 42 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

Примеры расчета платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению:

Для примера возьмем абстрактный тариф – 12 рублей 10 копеек за 1 куб.м. холодной воды. Нужно помнить, что для каждой ресурсоснабжающей организации в каждом регионе действуют свои тарифы, утвержденные нормативным актом уполномоченного государственного органа субъекта РФ (например, Региональной энергетической комиссией, Департаментом по тарифам, Региональной службой по тарифам и т.д.). Тариф по каждой

коммунальной услуге должен указываться в счет-извещении на оплату коммунальных услуг в отдельной графе.

Расчет размера платы по прибору учета: допустим, в квартире по счетчику потребили 5 кубических метров холодной воды. В этом случае плата за рассматриваемую коммунальную услугу составит: $5 \text{ куб.м.} \times 12,10 \text{ руб.} = 60 \text{ рублей } 50 \text{ копеек}$;

Расчет размера платы, исходя из среднемесячного объема потребления коммунального ресурса: допустим, в квартире за предыдущие 6 месяцев по счетчику потребили 21 куб.м. холодной воды, а в текущем месяце показания не были поданы. В этом случае, среднемесячный объем потребления составит: $21 / 6 = 3,5 \text{ куб.м.}$ воды. Соответственно, размер платы в текущем месяце составит: $3,5 \text{ куб.м.} \times 12,10 \text{ р.} = 42 \text{ рубля } 35 \text{ копеек}$.

Расчет размера платы по нормативу: допустим, в квартире зарегистрировано 2 человека, норматив по холодному водоснабжению составляет 4,2 куб.м. на 1 человека. При этом, нужно понимать, что в каждом конкретном субъекте РФ действует свой норматив. Размер платы в этом случае составит: $4,2 \text{ куб.м.} \times 2 \text{ чел.} \times 12,10 \text{ руб.} = 101 \text{ рубль } 64 \text{ копейки}$.

Начисление платы за горячее водоснабжение:

При расчете платы за горячее водоснабжение по однокомпонентному тарифу, начисление платы за данный вид коммунального ресурса осуществляется в порядке, идентичном, порядку, установленному для холодного водоснабжения.

В случаях, когда действуют двухкомпонентные тарифы на горячее водоснабжение, используется несколько иной порядок определения величины тарифа на горячее водоснабжение, поскольку применяется коэффициент удельного расхода тепловой энергии на подогрев 1 куб.м. воды.

Пример расчета тарифа на горячее водоснабжение по двум компонентам.

Для примера возьмем следующие показатели:

- тариф на компонент холодной воды составляет 12 рублей 10 копеек за 1 куб.м.,
- тариф на компонент тепловой энергии, идущей на подогрев воды, составляет 1426 рублей 33 копейки за 1 гигакалорию тепла,
- коэффициент удельного расхода тепловой энергии на подогрев 1 куб.м. холодной воды составляет 0,051965 Гкал.

Тариф на горячее водоснабжение, рассчитанный по двум компонентам, составит: $12,10 \text{ руб} + 0,051965 \text{ гкал.} \times 1426,33 \text{ руб.} = 86 \text{ рублей } 21 \text{ копейку}$ за 1 куб.м.

Иногда в счет-извещениях на оплату коммунальных услуг размер платы за ГВС указывается посредством отражения величин обоих компонентов, а иногда размер платы рассчитывается с указанием готовой величины тарифа, рассчитанного по двум компонентам исполнителем. В последнем случае для того, чтобы проверить правильность расчетов придется запросить соответствующие сведения у исполнителя коммунальной услуги.

В остальном размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению рассчитывается также как и за холодное водоснабжение – путем умножения тарифа на количество потребленного ресурса (п. 1 приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

При этом, объем потребленного коммунального ресурса, рассчитывается теми же способами, что и для холодного водоснабжения:

- по показаниям индивидуального (квартирного) прибора учета, если потребитель вовремя передал их исполнителю коммунальной услуги (п. 42 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354);

- по среднемесячному объему потребления коммунального ресурса, если потребитель имеет функционирующий прибор учета, но по каким-то причинам вовремя не передал показания потребления за месяц. В этом случае среднемесячный показатель потребления рассчитывается исходя из объемов потребления за предыдущие шесть месяцев (п. 59 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354);

- по нормативу, утвержденному нормативно-правовым актом уполномоченного органа исполнительной власти субъекта РФ, исходя из количества проживающих граждан. Данный способ применяется, если потребитель не установил поквартирные приборы учета или не передавал их показания более шести месяцев п. 42 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

Начисление платы за водоотведение.

Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению рассчитывается как произведение тарифа на объем потребленного коммунального ресурса, то есть аналогично расчету размера платы за вышеуказанные коммунальные услуги. Однако, нормативными актами установлены некоторые особенности расчета объема потребления данной коммунальной услуги. Согласно п. 42 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 объем потребления водоотведения рассчитывается следующим образом:

- по показаниям индивидуального (квартирного) прибора учета сточных вод, если потребитель вовремя передал их исполнителю коммунальной услуги.

- по нормативу, утвержденному нормативно-правовым актом уполномоченного органа исполнительной власти субъекта РФ, исходя из количества проживающих граждан. Данный способ применяется, если потребитель не установил поквартирные приборы учета горячей и холодной воды, а также водоотведения или не передавал их показания более шести месяцев.

- как сумма показаний приборов учета холодного и горячего водоснабжения, в случае если потребитель не установил прибор учета на водоотведение, но имеет установленные приборы учета на холодное и горячее водоснабжение.

Начисление платы за отопление.

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению рассчитывается согласно порядку, утвержденному:

- либо в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354.

- либо в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307.

В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354 размер платы за отопление определяется как произведение тарифа на объем потребленного коммунального ресурса. При этом объем потребления тепловой энергии на отопление рассчитывается следующим образом:

1. При отсутствии приборов учета в многоквартирном доме, исходя из утвержденного норматива потребления тепловой энергии на 1 кв.м. площади жилого помещения (формула 2 приложения №2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354).

Пример расчета размера платы.

Для примера возьмем следующие показатели:

- тариф составляет 1422 рубля 20 копеек за 1 Гигакалорию тепла.
- площадь жилого помещения потребителя составляет 42 квадратных метра.
- норматив, принятый для данного многоквартирного дома уполномоченным органом составляет 0,016 Гигакалорий на 1 квадратный метр площади.

Размер платы за отопление составит: $0,016 \times 42 \times 1422,20 = 955$ рублей 72 копейки

2. При наличии общедомового прибора учета и отсутствии квартирных приборов учета, а также при частичном оснащении квартирными приборами учета помещений в МКД, для помещения, не оборудованного прибором учета, исходя из показаний общедомового прибора учета, распределенных пропорционально площади помещений в многоквартирном доме (формула 3 приложения №2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354).

Пример расчета размера платы:

Для примера возьмем следующие показатели:

- тариф составляет 1422 рубля 20 копеек за 1 Гигакалорию тепла.
- площадь жилого помещения потребителя составляет 42 квадратных метра.
- площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме составляет 3600 квадратных метров.
- по общедомовому прибору учета за месяц дом потребил 60,20 Гигакалорий тепла.

Размер платы за отопление составит: $60,20 / 3600 \times 42 \times 1422,20 = 998$ рублей 86 копеек.

3. При наличии общедомового прибора учета и поквартирных приборов учета во всех жилых и нежилых помещениях МКД, исходя из объема, определенного по показаниям квартирного прибора учета и объема общедомовых нужд, приходящихся на данное жилое помещение. При этом, объем общедомовых нужд определяется как разница потребленного домом коммунального ресурса по общедомовому прибору учета и суммарным потреблением ресурса жилыми/нежилыми помещениями, а для домов с индивидуальными тепловыми пунктами по производству горячей воды также потреблением тепла на производство горячей воды (формула 3(1) приложения №2 к Правилам предоставления коммунальных услуг

собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354).

Пример расчета размера платы.

Для примера возьмем следующие показатели:

- тариф составляет 1422 рубля 20 копеек за 1 Гигакалорию тепла.
- площадь жилого помещения потребителя составляет 42 квадратных метра.
- площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме составляет 3600 квадратных метров.
- по общедомовому прибору учета дом потребил 60,20 Гигакалорий тепла.
- в жилом помещении, согласно показаниям квартирного прибора учета тепловой энергии за месяц потреблено 0,580 гигакалории тепла.
- суммарное потребление тепловой энергии на нужды отопления жилыми и нежилыми помещениями в доме составило 50 Гигакалорий.
- Потребление тепловой энергии индивидуальным тепловым пунктом на получение горячей воды составило 5,20 Гигакалорий.

Объем общедомовых нужд для данного многоквартирного дома составит: $60,20 - 50 - 5,20 = 5$ Гигакалорий.

Размер платы за отопление составит: $(0,580 + 5 \times 42/3600) \times 1422,20 = 907$ рублей 36 копеек.

Расчет размера платы в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307 также осуществляется как произведение тарифа на объем потребленной тепловой энергии. Последний определяется следующими способами:

1. По нормативу, аналогично порядку, закрепленному в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354 (формула 1 приложения №2 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307)

2. При наличии общедомового прибора учета тепловой энергии по среднемесячному потреблению за прошлый год или за предыдущие шесть месяцев, если прибор учета эксплуатируется не более шести месяцев. Данный способ предусматривает обязанность исполнителя коммунальной услуги ежегодно производить корректировку размера платы за отопление по показаниям общедомового прибора учета (п. 21 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307, формулы 7, 8 приложения № 2 к указанным Правилам).

Пример расчета размера платы.

Для примера возьмем следующие показатели:

- тариф составляет 1422 рубля 20 копеек за 1 Гигакалорию тепла.
- потребление по прибору учета за прошлый год составило 600 гигакалорий тепла.
- площадь жилого помещения потребителя составляет 42 квадратных метра.
- площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме составляет 3600 квадратных метров.

Среднемесячное потребление тепловой энергии на 1 кв. м. площади помещений за прошлый год составит: $600/3600/12 = 0,014$ Гкал.

Размер платы за отопление, начисляемый потребителю, исходя из среднемесячного потребления за прошлый год, составит: $0,014 \times 42 \times 1422,20 = 836$ рублей 25 копеек.

При этом, по окончании года исполнитель обязан провести корректировку размера платы за отопление по показаниям общедомового прибора учета.

Пример корректировки.

Для примера возьмем следующие показатели:

тариф составляет 1422 рубля 20 копеек за 1 Гигакалорию тепла.

- потребление по прибору учета за текущий год составило 580 гигакалорий тепла на сумму 809390 рублей.

- в текущем году потребителю начислена плата за отопление, исходя из среднемесячного потребления за прошлый год в размере 11870 рублей.

- площадь жилого помещения потребителя составляет 42 квадратных метра.

- площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме составляет 3600 квадратных метров.

Корректировка размера платы за отопление составит: $809390 \times 42/3600 - 11870 = -2427$ рублей 12 копеек. В данном случае, в результате корректировки исполнитель будет обязан вернуть потребителю 2427 рублей 12 копеек или зачесть их в счет будущих платежей за коммунальную услугу по отоплению, поскольку по общедомовому счетчику за текущий год МКД потребил тепла на сумму меньшую, чем ему было начислено по среднемесячному потреблению за прошлый год. Однако корректировка может повлечь обязанность потребителя доплатить исполнителю коммунальной услуги определенную сумму, в случае, когда по общедомовому счетчику потреблено тепла на сумму превышающую, начисленную потребителю плату, рассчитанную по среднемесячному потреблению за прошлый год.

Начисление платы за коммунальные услуги в коммунальной квартире.

Начисление платы за коммунальные услуги в коммунальной квартире осуществляется в порядке предусмотренном п. 50 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354, формулами 7, 8, 9 приложения № 2 к указанным Правилам.

В коммунальной квартире начисление платы за коммунальные услуги по горячему водоснабжению, холодному водоснабжению, водоотведению, газоснабжению, электроснабжению осуществляется посредством умножения тарифа на объем потребленного коммунального ресурса. При этом, объем коммунального ресурса рассчитывается как весь потребленный коммунальной квартирой объем коммунального ресурса, поровну распределенный между всеми проживающими в коммунальной квартире лицами.

Объем коммунального ресурса, потребленного коммунальной квартирой рассчитывается уже знакомыми способами:

- по нормативу;
- по прибору учета;
- по среднемесячному потреблению;
- для водоотведения как сумма потребленных ГВС и ХВС.

Приходящийся на конкретного потребителя объем электроэнергии рассчитывается иным способом, если в коммунальной квартире установлен квартирный счетчик и во всех комнатах

установлены индивидуальные (комнатные) приборы учета. В этом случае потребитель оплачивает электроэнергию, потребленную им в комнате по показаниям комнатного прибора учета, а также свою долю в объеме электроэнергии, потребленной в общих помещениях коммунальной квартиры (это может быть кухня, санузел, прихожая и т.д.). Данный способ может применяться и в том случае, если не все комнаты в коммунальной квартире оборудованы приборами учета, но между проживающими лицами достигнуто соглашение о порядке оплаты электроэнергии, потребленной в общих помещениях коммунальной квартиры.

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется исходя из объема потребленной тепловой энергии на нужды отопления в принадлежащей потребителю комнате и приходящейся на потребителя доли в помещениях общего пользования в коммунальной квартире.

Начисление платы за коммунальные услуги при их производстве с использованием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

На сегодняшний день, внутри многоквартирного дома возможно производство только двух коммунальных услуг: отопления и горячего водоснабжения. Оба этих ресурса могут производиться с использованием внутридомовой котельной, а горячее водоснабжение может также вырабатываться индивидуальным тепловым пунктом или, как его называют в народе, бойлером. При этом и внутридомовая котельная и бойлер являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Расчет размера платы за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению осуществляется исходя из объема коммунального ресурса, использованного для их производства в течение расчетного периода и тарифа на коммунальный ресурс, который использовался для производства отопления и горячего водоснабжения (п. 54 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354).

Объем коммунального ресурса, использованного для производства отопления или горячего водоснабжения определяется следующими способами:

- по показаниям прибора учета, в случае если он установлен и надлежащим образом введен в эксплуатацию.
- по удельным расходам такого коммунального ресурса на производство единицы тепловой энергии на цели отопления или единицы горячей воды на цели горячего водоснабжения.

При определении размера платы потребителя за коммунальную услугу по отоплению объем использованного при производстве коммунального ресурса распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

Размер платы потребителя за коммунальную услугу по горячему водоснабжению определяется как сумма 2 составляющих:

- произведение объема потребленной 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 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.

Начисление платы за коммунальные услуги, потребляемые 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 значителен как общедомовые нужды или ОДН.

Общедомовые нужды – это коммунальные услуги, которые предоставлены 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. При этом, нужно отметить, что на сегодняшний день порядок расчета платы за коммунальную услугу по отоплению на ОДН не установлен.

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, установленному уполномоченным органом исполнительной власти субъекта или по показаниям общедомовых приборов учета.

1. Исчисление объема коммунальной услуги на общедомовые нужды по нормативу.

Данный способ применяется если в многоквартирном доме отсутствует общедомовой прибор учета того или иного коммунального ресурса. Норматив устанавливается на 1 кв. метр площади помещений, входящих в состав общего имущества или как их еще называют мест общего пользования (МОП). Полученный таким образом объем коммунальной услуги потребленной на общедомовые нужды распределяется между собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, пропорционально площади занимаемых ими помещений.

Пример расчета платы за холодное водоснабжение, потребленное на ОДН.

Для примера возьмем следующие показатели:

- тариф на холодное водоснабжение составляет 12 рублей 10 копеек за 1 куб.м

- установленный норматив потребления ХВС на ОДН составляет 0,041 куб.м. на 1 кв.м. площади помещений входящих в состав общего имущества.

- площадь помещений входящих в состав общего имущества составляет 100 кв.м.

- площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме составляет 3600 кв.м.

- площадь квартиры собственника составляет 42 кв.м.

Объем коммунальной услуги, потребленной на общедомовые нужды в многоквартирном доме составит: $0,041 \times 100 = 41$ куб.м.

Размер платы за данную коммунальную услугу для собственника квартиры в 42 кв.м. в рассматриваемом многоквартирном доме составит: $41 \times 42/3600 \times 12,10 = 5$ рублей 79 копеек.

2. Исчисление объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды с использованием общедомового прибора 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.

Пример расчета платы за холодное водоснабжение, потребленное на ОДН, определенное по показаниям общедомового прибора учета.

Для примера возьмем следующие показатели:

тариф на холодное водоснабжение составляет 12 рублей 10 копеек за 1 куб.м

- потребление холодной воды в многоквартирном доме по общедомовому прибору учета составило 160 куб.м.

- суммарное потребление холодной воды жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме составило 112 куб.м.

- площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме составляет 3600 кв.м.

- площадь квартиры собственника составляет 42 кв.м.

Объем коммунальной услуги, потребленной на общедомовые нужды в многоквартирном доме составит: $160 - 112 = 48$ куб.м.

Размер платы за данную коммунальную услугу для собственника квартиры в 42 кв.м. в рассматриваемом многоквартирном доме составит: $48 \times 42/3600 \times 12,10 = 6$ рублей 78 копеек.

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.

Перерасчет платы за коммунальные услуги при временном отсутствии потребителя.

Перерасчет платы за коммунальные услуги при временном отсутствии потребителя возможен в том случае, если в квартире не установлены приборы учета и плата начисляется по нормативу.

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 отсутствии потребителя в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд, он вправе потребовать перерасчета размера платы за предоставленные ему коммунальные услуги, 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 плата за жилищные услуги, 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, поданного до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя.

В случае подачи потребителем соответствующего заявления до начала периода временного отсутствия, перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем за указанный в заявлении период временного отсутствия, 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.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг.

Основания и порядок ограничения или приостановления коммунальных услуг устанавливаются разделом 11 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354

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

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

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.

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.

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.

Требования к качеству коммунальных услуг.

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. N 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 круглосуточно в течение всего года. При этом, общая продолжительность перерывов в подаче холодной воды в течение 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.

Также холодная вода должна предоставляться надлежащего качества по составу (соответствовать СанПиН 2.1.4.1074-01) и давлению подачи.

Горячее водоснабжение, так же как и холодное, должно осуществляться круглосуточно в течение всего года. 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 до 14

дней в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения.

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.

Горячая вода, как и холодная, должна предоставляться надлежащего качества по составу (СанПиН 2.1.4.2496-09) и давлению подачи.

Водоотведение. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения составляет не более 8 часов суммарно в течение 1 месяца или 4 часа одновременно (в том числе при аварии).

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. Электрическая энергия должна предоставляться надлежащего качества: установленного напряжения и частоты электрического тока (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92).

Газоснабжение должно осуществляться бесперебойно, круглосуточно в течение всего года. Допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца.

Подаваемый газ по своим свойствам должен соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87).

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

Ну и наконец, следует сказать об отоплении. Оно должно осуществляться круглосуточно бесперебойно в течение отопительного периода. Отопление должно обеспечивать надлежащую температуру в помещениях.

Допустимая продолжительность перерыва отопления составляет не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца или не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры. Отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается.

В случае, если коммунальные услуги предоставляются с перерывами, превышающими установленную продолжительность или ненадлежащего качества, потребитель вправе зафиксировать данный факт путем активирования и потребовать от исполнителя произвести перерасчет платы в сторону уменьшения.

Порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Экспертиза качества коммунальной услуги.

Процедура установления факта предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность регламентирована разделом 10 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и

пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354.

При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем (далее - аварийно-диспетчерская служба).

Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя не известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги.

Время проведения проверки в случаях, указанных в настоящем пункте, назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время.

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.

По окончании проверки составляется акт проверки.

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 в приложении N 1 к настоящим Правилам параметров качества коммунальной услуги, то акт проверки составляется в соответствии с пунктом 110 данных Правил.

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.

Если в ходе проверки между потребителем (или его представителем) и исполнителем, иными заинтересованными участниками проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении N 1 к настоящим Правилам параметров качества коммунальной услуги, то потребитель и исполнитель, иные заинтересованные участники проверки определяют в соответствии с настоящим пунктом порядок проведения дальнейшей проверки качества коммунальной услуги.

Любой заинтересованный участник проверки вправе инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги.

РАЗДЕЛ 6. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

В 2014 году начинает функционировать новая система организации и проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах. Уплата взносов на капитальный ремонт становится обязательной, тогда как до этого собственники самостоятельно решали: собирать денежные средства на капитальный ремонт общего имущества и производить работы или отказаться от этого и жить, что называется «на свой страх и риск».

В связи с многочисленными нововведениями в законодательстве, касающемся проведения капитального ремонта общего имущества МКД, у собственников помещений возникает множество вопросов, например:

- какие дома попадают в новую систему капитального ремонта?
- кто устанавливает размер платы на капитальный ремонт?
- какие способы формирования фонда капитального ремонта существуют?
- какие виды работ входят в капитальный ремонт и когда их проводить?
- кто отвечает за выбор подрядчика на выполнение работ?

Эти и многие другие вопросы будут рассмотрены в рамках настоящей главы данного учебного пособия.

Дома, участвующие в новой системе капитального ремонта.

В проведении капитального ремонта общего имущества «по-новому» будут принимать участие все многоквартирные дома, расположенные на территории Российской Федерации. Исключения составят дома, признанные аварийными и подлежащими сносу. Кроме того, каждый регион РФ вправе принять решение не включать в программу капитального ремонта:

- дома, физический износ основных конструктивных элементов которых превышает 70%,
- дома, в которых стоимость работ по капитальному ремонту на 1 кв.м. площади помещений превысит предельную стоимость работ по капитальному ремонту, утвержденную субъектом РФ,
- дома, в которых менее трех квартир.

Следует отличать многоквартирные дома и дома блокированной застройки. Последние отличаются тем, что выходы из всех квартир осуществляются прямо на улицу, а не на лестничные клетки. Такие дома в проведении капитального ремонта в обязательном порядке не участвуют, что не мешает собственникам помещений в них самостоятельно принимать решение о работах по капитальному ремонту общего имущества и собирать денежные средства на эти цели.

Перечень работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений.

В силу ч. 1 ст. 166 Жилищного кодекса к капитальному ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в обязательном порядке относится:

- 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.

Нормативным актом субъекта РФ может быть принято решение о дополнении данного перечня иными работами, например, такими как:

- утепление фасада,
- переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу,
- устройство выходов на кровлю,
- установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов.

В случае, если собственники на общем собрании приняли решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса, то часть фонда, сформированная за счет данного превышения может быть потрачена собственниками на любые работы по капитальному ремонту общего имущества, в том числе и не указанные в жилищном кодексе или нормативном акте субъекта.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и ее реализация.

Для обеспечения своевременного проведения капитального ремонта высшим исполнительным органом государственной власти субъекта формируется и утверждается региональная программа капитального ремонта, которая в обязательном порядке должна содержать:

- перечень всех многоквартирных домов на территории субъекта РФ
- перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах
- плановый период проведения капитального ремонта общего имущества.

Каждый регион вправе принять решение о включении в региональную программу капитального ремонта дополнительных сведений.

Именно в региональной программе каждый собственник помещения в МКД может найти сведения о том, какое общее имущество МКД должно быть отремонтировано в обязательном порядке и каковы предельные сроки для проведения его ремонта, при этом нужно помнить, что региональная программа подлежит ежегодной актуализации.

В целях исполнения региональной программы капитального ремонта муниципалитеты утверждают краткосрочные планы реализации. Данные планы формируются на срок до трех лет и интересны собственникам тем, что в них содержатся следующие уточнения:

- конкретизация сроков проведения работ на время действия краткосрочного плана,
- уточнение планируемых работ и услуг,
- определение размера и видов государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта.

Накопление денежных средств на капитальный ремонт

В силу ч. 1 ст. 169 Жилищного кодекса РФ в рамках новой системы капитального ремонта общего имущества все собственники помещений в многоквартирных домах обязаны платить взносы на капитальный ремонт. Данная обязанность возникает через восемь месяцев после опубликования региональной программы капитального ремонта. Общим собранием может быть принято решение о том, что в счет уплаты взносов на капитальный ремонт перечисляются доходы от использования общего имущества в доме (например, от рекламы, размещенной на стене МКД) или доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ (ч. 4 ст. 170 ЖК).

Денежные средства, накапливаемые собственниками в целях капитального ремонта, образуют фонд капитального ремонта общего имущества.

Собственники помещений вправе принять решение о способе формирования фонда капитального ремонта общего имущества. На сегодняшний день на выбор предлагается два способа:

1. На счете регионального оператора или как его еще называют «в общем котле».
2. На специальном счете, открытом для конкретного многоквартирного дома.

Регионом устанавливается срок в течение, которого собственники обязаны определиться с выбором способа. Данный срок не может быть более шести месяцев с момента опубликования региональной программы.

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен собственниками по решению общего собрания в любое время, при условии полного погашения кредитов, займов и других обязательств, взятых на себя в целях проведения капитального ремонта. Однако, нужно помнить, что переход со специального счета в общий котел осуществляется в течение одного месяца, а переход в обратном порядке займет два года, если меньший срок не установлен субъектом РФ. Установление в последнем случае более длительного срока связано с тем, что собственники уходят из общего котла со всеми накопленными их домом и не израсходованными на работы денежными средствами, поэтому региональному оператору необходимо время для выделения требуемой суммы из оборота и передачи ее на специальный счет, открываемый собственниками.

Специальный счет

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

1. 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;

2. 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.

3. Региональный оператор. При региональном операторе возможно открытие специального счета независимо от того какой способ управления выбран собственниками в своем доме. Не нужно путать специальный счет, открываемый при региональном операторе и счет регионального оператора (так называемый «общий котел»).

4. С 2015 года право быть владельцами специального счета получают управляющие компании.

Независимо от того на чье имя открывается специальный счет, денежные средства на нем принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме. На них не может быть обращено взыскание по долгам номинального владельца (ТСЖ, ЖСК, Регионального оператора). Кроме того, в случае банкротства владельца денежные средства со специального счета не включаются в конкурсную массу (ч. 6 ст. 175 ЖК).

Перечень операций совершаемых с денежными средствами, находящимися на специальном счете строго ограничен законом (ч. 1, 2 ст. 177 ЖК). Кроме того, при совершении операции по списанию денежных средств на банк возлагается обязанность по проверке наличия необходимых документов, подтверждающих правомерность операции по счету (ч. 4 ст. 177 ЖК).

При выборе специального счета, собственники должны определиться в какой кредитной организации его открывать или поручить выбор владельцу, на имя которого он открывается.

Специальный счет может открываться в любом из российских банков, величина собственных средств (капитала) которого составляет не менее 20 миллиардов рублей. Среди всех банков, четверо являются кредитными организациями с государственным участием. Это ОАО «Сбербанк России», ОАО «Газпромбанк», ОАО «ВТБ», ОАО «Россельхозбанк». Информация о кредитных организациях, которые соответствуют данным требованиям, размещена на сайте Центробанка России <http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>.

Выбирая кредитную организацию, следует помнить, что денежные средства, находящиеся на специальном счете, не подлежат обязательному страхованию. Однако собственники имеют право принять решение о добровольном страховании вкладов за счет дополнительно собранных средств.

Счет регионального оператора – общий котел:

При выборе в качестве способа формирования фонда капитального ремонта дома на счете Регионального оператора взносы будут перечисляться на общий счет Регионального оператора. При этом нужно понимать, что денежные средства, уплачиваемые в «общий котел»

собственниками одного дома могут на возвратной основе использоваться для ремонта других домов. Таким образом, платят все, а ремонтируются в порядке очереди.

За сохранность денежных средств в «общем котле» отвечает региональный оператор. В случае если он не справится со своей задачей ответственность несет также субъект РФ.

Данный способ реализуется автоматически, если собственники самостоятельно не приняли решения о способе формирования фонда капитального ремонта в отведенные сроки.

Сравнение способов формирования средств на капитальный ремонт

| 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 помещений многоквартирного дома | 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, возможно, 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 |
| Особенности в организации капитального ремонта | |
| Обязанность по своевременному проведению | Обязанность по своевременному |

| | |
|--|--|
| капитального ремонта несут собственники помещений в многоквартирном доме | 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 |

Выбор специального счета в качестве формирования фонда.

На момент появления данного учебного пособия практически все многоквартирные дома определяются с первоначальным выбором способа накопления средств на капитальный ремонт. Однако в данном параграфе будет рассмотрен механизм выбора специального счета, поскольку способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время и именно к процедуре выбора специального счета законодательством предъявляется множество требований.

Начинать подготовку собрания собственников в доме заранее. На информационном собрании совета многоквартирного дома следует определить, какой способ формирования

фонда предлагается на голосование. 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.

Сформировать повестку дня общего собрания собственников многоквартирного дома с учетом предложений, выработанных советом многоквартирного дома на информационном собрании. Повестка дня общего собрания обязательно должна содержать вопросы:

1. Об установлении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный субъектом Российской Федерации;

2. Об утверждении перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;

3. О сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

4. О выборе владельца специального счета;

5. О выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям, указанным в настоящем пункте и части 2 статьи 176 настоящего Кодекса, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора;

6. О выборе лица, которое будет оказывать услуги по сопровождению специального счета (начислять платежи, печатать квитанции с отдельными банковскими реквизитами, уплачивать банковские комиссии, вести претензионно-исковую работу с должниками).

7. Об определении размера денежных средств, собираемых на оплату услуг по сопровождению специального счета.

Провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме путем очного голосования. А в случае если оно не состоится по причине отсутствия кворума, провести собрание в заочной форме.

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.

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

Оформить решение собственников МКД путем составления протокола общего собрания собственников.

Направить в адрес выбранного владельца специального счета (это может быть ТСЖ, ЖСК или региональный оператор) оригинал протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение.

Проведение капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

По общему правилу проведение работ по капитальному ремонту осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Однако в случае, когда в установленные сроки указанное решение не принято капитальный ремонт реализуется посредством решения органа местного самоуправления.

Решение общего собрания собственников о выполнении работ по капитальному ремонту может быть принято ими:

- по собственной инициативе;
- по предложению регионального оператора;
- по предложению лица осуществляющего предоставление услуг по содержанию общего имущества.

В силу ч. 5 ст. 189 Жилищного кодекса решение общего собрания по вопросу проведения работ по капитальному ремонту должно содержать:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смету расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) указание на источники финансирования капитального ремонта;
- 5) указание на лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Если собственники формируют фонд капитального ремонта в «общем котле», и не примут вышеуказанного решения за три месяца до наступления года, в котором должны быть проведены работы по капитальному ремонту, указанные работы проводятся по решению муниципалитета в соответствии с предложениями регионального оператора.

Если собственники формируют фонд капитального ремонта на специальном счете и к моменту выполнения необходимых работ не накапливают требуемой суммы, то они, вместе со своими накоплениями на специальном счете попадают в «общий котел» регионального оператора и последний выполняет требуемые работы.

Аварийное жилье

Аварийным признается жилье имеющее деформацию фундаментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (п. 34 Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47).

Жилье признается аварийным по решению межведомственной комиссии, созданной при органе местного самоуправления.

Как указывалось ранее, аварийное жилье не подлежит капитальному ремонту в рамках новой системы его проведения. Что же делать с ним?

Жильцы многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2012 года расселяются в новое жилье бесплатно, за счет бюджетных средств. Расселение в рамках федеральной программы должно завершиться к 2017 году.

Собственники, чьи дома были признаны аварийными после указанного срока имеют три варианта действий:

1. Заказать и провести за свой счет реконструкцию многоквартирного дома.
2. Снести дом, продать земельный участок и за свой счет переселиться в другое жилье.
3. Снести дом и построить на данном земельном участке новый.

В случае если многоквартирный дом был включен в региональную программу капитального ремонта и впоследствии был признан аварийным, средства из фонда капитального ремонта направляются на снос или реконструкцию дома, а собственники действуют по одному из трех вышеприведенных вариантов.

РАЗДЕЛ 7. ЗАЩИТА ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

Нарушения прав потребителей в жилищно-коммунальной сфере происходят нередко. Во многом это объясняется тем, что собственники помещений в основной своей массе занимают пассивную позицию в вопросах участия в судьбе многоквартирного дома. Последнее, в свою очередь, объясняется тем, что мало кто разбирается в жилищно-коммунальных услугах и знает как себя вести в случае нарушения своих прав в этой сфере. И если первую задачу решает данное учебное пособие в целом, то о том, что делать, если ваши ЖКХ-права нарушены, мы поговорим в настоящей главе.

Нарушение прав в сфере ЖКХ: как их распознать.

Нарушение прав в сфере ЖКХ происходят по двум направлениям:

- при предоставлении жилищных услуг;
- при предоставлении коммунальных услуг.

Распознать нарушения при предоставлении коммунальных услуг значительно проще, поскольку их перечень четко закреплен в законе, как и порядок начисления платы за них, и требования к качеству.

С жилищными услугами несколько сложнее. Нужно помнить, что перечень работ и услуг, плата за них, утверждается собственниками на общем собрании по предложению управляющей компании. Если собственников не устраивают расценки или объем работ предлагаемый управляющей компанией, то им следует не торопиться с выбором и рассмотреть предложения других управляющих организаций. Нужно понимать, что в отношении жилищных услуг собственник не вправе требовать тех работ, услуг, которые не отражены в минимальном перечне, утвержденном правительством и в договоре управления.

Следует также отметить, что решение общего собрания собственников в многоквартирном доме обязательно для всех собственников в этом доме, поэтому плата за согласованный перечень работ и услуг является обязательной независимо от того доволен отдельно взятый собственник перечнем или нет. Поэтому жалобы типа «я не буду платить за содержание придомовой парковки, поскольку у меня нет машины» несостоятельны, если решение общего собрания утвердило данную услугу в составе содержания общего имущества.

Нарушение жилищных прав возникает в случае, если собственники договорились с компанией о перечне услуг, работ, сроках и порядке их проведения, размере оплаты, а она свои обязательства не исполняет либо требует то, что не отражено в договоре.

Что делать если права есть подозрения что нарушаются потребительские права?

Итак, собственник подозревает, что его права нарушены. Куда ему обратиться? В первую очередь в совет многоквартирного дома. Члены совета дома, как правило, являются собственниками, разбирающимися в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Они в состоянии объяснить: действительно ли имеет место нарушение прав или просто возникло недопонимание тех или иных моментов.

В случае если консультирование с советом многоквартирного дома не дало ожидаемых результатов, собственнику следует обратиться за разъяснением в организацию, непосредственно предоставляющую жилищные и коммунальные услуги (ТСЖ, управляющая организация, ресурсоснабжающая организация). Для начала можно попробовать обратиться устно, поскольку в этом случае ответ будет получен достаточно оперативно. Положительная сторона обращения в организацию, реализующую услуги заключается в том, что там работают специалисты, которые в состоянии понять практическую любую проблему по профильной теме. Отрицательный момент заключается в том, что это организации, заинтересованные в получении прибыли с оказанных услуг, а значит, они могут давать не совсем объективные разъяснения. В случае если потребитель, при попытке общения, сталкивается с хамством или нежеланием общаться, ему следует прекратить попытки устного общения и обратиться в обслуживающую организацию с письменным заявлением.

Подать письменное заявление можно любым способом, позволяющим зафиксировать факт его передачи. Это может быть заказное письмо с уведомлением о вручении с описью вложения. А можно принести составленное в двух экземплярах заявление непосредственно в организацию. В этом случае, один экземпляр передается сотрудникам, а на втором делается отметка о поступлении указанного заявления по месту обращения. При этом, второй экземпляр с отметкой о вручении остается у собственника. Заявление / претензию следует грамотно подготовить: указать конкретные требования и основания для их заявления. Помочь в этом могут сотрудники регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ (например, комитет по защите прав потребителей, общественные организации потребителей услуг ЖКХ и т.п.).

Данные организации созданы практически в каждом субъекте РФ. Их основная задача – консультирование, разъяснение действующего законодательства. Также они могут помочь в составлении заявлений, претензий в организации, предоставляющие услуги, жалоб в контролирующие органы. Положительная сторона обращений в общественные организации заключается в том, что потребитель получает квалифицированную консультацию по возникшей проблеме, реальную помощь в досудебном, а иногда и в судебном порядке урегулирования спора. Отрицательная сторона состоит в том, что региональные центры общественного контроля часто перегружены работой и, в связи с этим, не имеют возможности уделять большое количество времени каждому обратившемуся.

Также собственник может обратиться за консультацией в юридические фирмы, оказывающие платные услуги или к адвокатам. При этом нужно понимать, что сфера ЖКХ весьма специфична, а потому консультации лучше получать у юристов, специализирующихся на данных вопросах.

Общий совет при обращении во все вышеуказанные организации таков: по возникшей у вас проблеме постарайтесь получить консультацию, основанную на действующем законодательстве со ссылками на правовые нормы.

Помимо общественного контроля существуют государственные и муниципальные органы, в компетенцию которых входит осуществление контроля и надзора в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Однако в них, по возможности следует обращаться, имея хотя бы базовое понимание ситуации и сущности нарушения.

Государственные и муниципальные органы, осуществляющие контроль и надзор в сфере ЖКХ.

Государственная жилищная инспекция.

Самым главным надзорным органом в сфере ЖКХ является Государственная жилищная инспекция. Под государственным жилищным надзором понимается деятельность, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений в сфере ЖКХ со стороны:

- органов государственной власти,
- органов местного самоуправления,
- юридических лиц,
- индивидуальных предпринимателей,
- граждан.

Государственная жилищная инспекция состоит из Главной государственной жилищной инспекции и органов государственной жилищной инспекции субъектов Российской Федерации. Возглавляет систему органов государственного жилищного надзора – Главный государственный инспектор РФ.

Таким образом, в каждом регионе существует орган государственного жилищного надзора, который осуществляют контроль:

- за использованием жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовых территорий;
- за техническим состоянием жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и их инженерного оборудования, своевременным выполнением работ по их содержанию и ремонту в соответствии с действующими нормативно-техническими и проектными документами;
- за обоснованностью устанавливаемых нормативов потребления жилищно-коммунальных услуг;
- за санитарным состоянием помещений жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в части, согласованной с соответствующими службами санитарно-эпидемиологического контроля;
- за осуществлением мероприятий по подготовке жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме к сезонной эксплуатации;
- за рациональным использованием в жилищном фонде, общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме топливно-энергетических ресурсов и воды;
- за соблюдением нормативного уровня и режима обеспечения населения коммунальными услугами (отопление, электро-, водо-, газоснабжение и т.д.);

- за соблюдением правил пользования жилыми помещениями и придомовыми территориями;
- за соблюдением порядка и правил признания жилых домов и помещений непригодными для постоянного проживания, а также перевода их в нежилые;
- за наличием и соблюдением условий договоров между собственниками государственных или муниципальных объектов жилищно-коммунального хозяйства, производителями услуг и потребителями;
- за проведением конкурсов на обслуживание и капитальный ремонт домов государственного и муниципального жилищных фондов;
- за выполнением жилищно-коммунальных услуг по заявкам населения;
- за наличием в жилых домах приборов регулирования, контроля и учета энерго- и водоресурсов.

Если собственник помещения заметил, что жилищные / коммунальные услуги предоставляются ненадлежащего качества или плата за них начисляется неверно, то государственная жилищная инспекция - первый из контролирующих органов в который следует написать соответствующее заявление. Заявление пишется произвольно, главное - отразить в чем выразилось нарушение прав собственника помещения, сослаться на правовые нормы вовсе не обязательно. Подается заявление любым способом, позволяющим зафиксировать факт его подачи.

Органы государственной жилищной инспекции имеют право:

- проводить инспекционные обследования и проверки подконтрольных объектов в соответствии с задачами и функциями, определенными данным Положением;
- давать предписания собственникам, владельцам и пользователям жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовых территорий об устранении выявленных нарушений;
- выносить заключения о пригодности домов и помещений для проживания;
- привлекать юридических и должностных лиц к административной ответственности по некоторым правонарушениям в жилищно-коммунальной сфере;

Ответ на заявления граждан дается в течение месяца. По результатам рассмотрения заявления потребителей орган государственного жилищного надзора может:

- дать письменный ответ, в случае если не усматривается нарушение права потребителя;
- выдать акт проведенной проверки, который в дальнейшем может быть использован собственником в целях защиты своих прав в судебном порядке.
- выдать собственнику акт проверки и вынести в отношении правонарушителя предписание об устранении допущенного нарушения.

Орган государственного жилищного надзора вправе обратиться в суд со следующими заявлениями:

- о ликвидации ТСЖ,
- о признании недействительными решений общего собрания собственников помещений,
- о признании договора управления многоквартирным домом недействительным,

Указанные иски подаются в случае неустранения в соответствующий срок нарушений Устава ТСЖ, нарушений порядка выбора управляющих организаций, условий договора управления многоквартирным домом и порядка его заключения.

Муниципальный жилищный контроль.

Осуществляют его органы местного самоуправления, а именно районные и городские администрации. Компетенция органов местного самоуправления такая же, как и у государственной жилищной инспекции. Однако контроль осуществляется только за теми многоквартирными домами, в которых имеется муниципальное жилье.

В некоторых регионах принято решение о делегировании отдельных полномочий органов государственного жилищного надзора на уровень муниципального жилищного контроля.

В этом случае основным контролирующим органом в сфере ЖКХ становится местная администрация и именно в нее необходимо обращаться собственнику в случае нарушения его прав.

Как и в случае с государственной жилищной инспекцией заявление в муниципалитет составляется в свободной форме и подается любым способом, позволяющим зафиксировать факт его передачи.

Органы прокуратуры РФ.

Прокуратура Российской Федерации осуществляет надзор за соблюдением законности во всех сферах деятельности человека, в том числе и в жилищно-коммунальном хозяйстве, а также надзор за соблюдением прав и свобод человека и гражданина.

При осуществлении надзора за исполнением закона прокурор вправе:

- по предъявлении служебного удостоверения беспрепятственно входить на территории и в помещения органов, указанных в пункте 1 статьи 21 настоящего Федерального закона, иметь доступ к их документам и материалам, проверять исполнение законов в связи с поступившей в органы прокуратуры информацией о фактах нарушения закона;

- требовать от руководителей и других должностных лиц указанных органов представления необходимых документов, материалов, статистических и иных сведений; выделения специалистов для выяснения возникших вопросов; проведения проверок по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям, ревизий деятельности подконтрольных или подведомственных им организаций;

- вызывать должностных лиц и граждан для объяснений по поводу нарушений законов.

- в случае, если при нарушении закона усматриваются признаки административного правонарушения или уголовного преступления возбуждать административное производство или передавать материалы в органы следствия (дознания) для принятия решения о возбуждении уголовного дела;

При осуществлении надзора за соблюдением прав и свобод человека и гражданина прокурор:

- рассматривает и проверяет заявления, жалобы и иные сообщения о нарушении прав и свобод человека и гражданина;

- разъясняет пострадавшим порядок защиты их прав и свобод;

- принимает меры по предупреждению и пресечению нарушений прав и свобод человека и гражданина, привлечению к ответственности лиц, нарушивших закон, и возмещению причиненного ущерба;

- использует полномочия, предусмотренные для него в связи с деятельностью по надзору за исполнением законов;

- при наличии оснований полагать, что нарушение прав и свобод человека и гражданина имеет характер преступления, прокурор принимает меры к тому, чтобы лица, его совершившие, были подвергнуты уголовному преследованию в соответствии с законом.

- в случаях, когда нарушение прав и свобод человека и гражданина имеет характер административного правонарушения, прокурор возбуждает производство об административном правонарушении или незамедлительно передает сообщение о правонарушении и материалы проверки в орган или должностному лицу, которые полномочны рассматривать дела об административных правонарушениях.

В силу ст. 6 Федерального закона о прокуратуре РФ требования прокурора вытекающие из его полномочий подлежат обязательному исполнению в установленный срок.

Важным полномочием органов прокуратуры является возможность обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, неопределенного круга лиц или интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Заявление в защиту прав, свобод и законных интересов гражданина может быть подано прокурором только в случае, если гражданин по состоянию здоровья, возрасту, недееспособности и другим уважительным причинам не может сам обратиться в суд. Указанное ограничение не распространяется на заявление прокурора, основанием для которого является обращение к нему граждан о защите нарушенных или оспариваемых социальных прав, свобод и законных интересов в сфере трудовых (служебных) отношений и иных непосредственно связанных с ними отношений; защиты семьи, материнства, отцовства и детства; социальной защиты, включая социальное обеспечение; обеспечения права на жилище в государственном и муниципальном жилищных фондах; охраны здоровья, включая медицинскую помощь; обеспечения права на благоприятную окружающую среду; образования.

Также прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту неопределенного круга лиц, когда нарушены права значительного числа граждан или когда нарушение прав приобрело особое общественное значение.

Таким образом, в органы прокуратуры следует обращаться, если потребитель сомневается в том, что правонарушение относится к сфере ЖКХ, а также если он по состоянию здоровья не может защищать свои права в суде. Кроме того, в органы прокуратуры следует обратиться, если ответ из других государственных и муниципальных органов не позволяет разобраться в сложившейся ситуации.

Заявление в органы прокуратуры составляется в произвольной форме и подается любым способом позволяющим зафиксировать факт его передачи.

Роспотребнадзор.

В компетенцию Роспотребнадзора входит надзор за исполнением обязательных требований российского законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, а также защиты прав потребителей.

В области санитарного благополучия человека Вы можете обратиться в Роспотребнадзор по таким ЖКХ-вопросам, как:

- нарушение правил вывоза и хранения ТБО. Любые действия с твердыми бытовыми отходами регулируется многочисленными СанПиНами и СНиПами, а значит, входит в компетенцию Службы.

- нарушение санитарно-гигиенических норм в местах проживания (плесень, шум и т.п.). Если у соседей «вечный» ремонт – одной из мер является обращение в Роспотребнадзор.

Что касается эпидемиологического контроля, Роспотребнадзор поможет вам, если в доме появились крысы, а в квартире завелись тараканы.

Полномочия Роспотребнадзора в области защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг указаны в статье 40 Закона «О защите прав потребителей». Согласно этой норме к компетенции Службы относятся:

1. Привлечение к ответственности лиц, совершивших (допустивших) нарушение обязательных требований законодательства в области защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг.

Наиболее типичное нарушение, при этом, – обман потребителей. Чаще всего он выражается во взимании чрезмерной платы за жилищно-коммунальные услуги. В платежных документах нередко указываются неполные или ложные сведения об ЖКУ и их исполнителях.

2. Обращение в суд с заявлением в защиту прав потребителей, законных интересов неопределенного круга потребителей.

3. Вступление в рассмотрение судом дела по своей инициативе или по инициативе лиц, участвующих в деле, для дачи заключения по делу в целях защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг.

Кроме того, Роспотребнадзор оказывает правовую поддержку, консультирование по вопросам, входящим в его компетенцию.

Заявление в роспотребнадзор составляется в свободной форме и подается любым способом, позволяющим зафиксировать факт его принятия.

Судебный порядок защиты прав потребителя.

В случае, если все попытки решить разногласия между собственником и организацией предоставляющей жилищные / коммунальные услуги не увенчались успехом остается искать правды в суде. Разумеется, никто не препятствует потребителю воспользоваться правом на судебную защиту прав и свобод, минуя досудебный порядок урегулирования спора, поскольку для данной группы дел он не обязателен. Однако в некоторых случаях это может повлечь за собой невозможность взыскания штрафа за отказ от добровольного удовлетворения требований потребителя, предусмотренного ст. 13 Закона «о защите прав потребителей». Обращаясь в суд, следует понимать, что гражданское производство осуществляется посредством определенной процедуры – гражданского процесса. В случае если вы самостоятельно решили защищать свои права в суде необходимо иметь представление хотя бы об основных правилах судопроизводства. Поверхностное отношение к данным моментам может привести к тому, что потребитель проиграет процесс даже будучи правым по существу вопроса.

Итак, основным законом, регулирующим процедуру гражданского судопроизводства, является Гражданский процессуальный кодекс РФ. Он содержит основные принципы и правила судопроизводства. Вот некоторые из них:

1. Одним из основных принципов гражданского процесса заключается в том, что правосудие в Российской Федерации осуществляется на основе принципа состязательности и равноправия сторон (ст. 12 ГПК). Реализуется это положение, в том числе, и в том, что суд не обязан давать каких-либо консультаций и разъяснений по существу рассматриваемого спора ни одной из сторон. Он лишь определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, создает условия для всестороннего и полного изучения доказательств. Кроме того, стороны имеют равные процессуальные права и обязанности в гражданском судопроизводстве. Их перечень закреплен в ст. 35 ГПК. Любая из сторон вправе

2. Следующим важнейшим правилом гражданского судопроизводства является обязанность доказывания. Каждая сторона обязана доказать те обстоятельства на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено в законе (ст. 56 ГПК). Это значит, что суд не может делать выводы о наличии тех или иных обстоятельств, пока они не доказаны. Таким образом, если обстоятельство не доказано – для суда его не существует, и оно не будет положено в решение, хотя бы и имело место на самом деле.

3. Доказательства должны быть надлежащей процессуальной формы, то есть доказательства, полученные с нарушением закона не могут быть положены в решения суда. Кроме того, отдельные обстоятельства могут доказываться только определенными доказательствами. Так, например, размер материального ущерба причиненного заливом квартиры может быть установлен только посредством заключения независимого оценщика или заключением судебно-оценочной экспертизы, но никак не свидетельскими показаниями соседей.

Подача искового заявления.

Исковое заявление, подаваемое в суд, должно соответствовать требованиям, предъявляемым статьями 131, 132 ГПК к его форме. В нем должны быть указаны:

- 1) наименование суда, в который подается заявление;
- 2) наименование истца, его место жительства или, если истцом является организация, ее место нахождения, а также наименование представителя и его адрес, если заявление подается представителем;
- 3) наименование ответчика, его место жительства или, если ответчиком является организация, ее место нахождения;
- 4) в чем заключается нарушение либо угроза нарушения прав, свобод или законных интересов истца и его требования;
- 5) обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, и доказательства, подтверждающие эти обстоятельства;
- 6) цена иска, если он подлежит оценке, а также расчет взыскиваемых или оспариваемых денежных сумм;
- 7) сведения о соблюдении досудебного порядка обращения к ответчику, если это установлено федеральным законом или предусмотрено договором сторон;
- 8) перечень прилагаемых к заявлению документов.

К исковому заявлению в обязательном порядке должны быть приложены:

- копии искового заявления по числу лиц, участвующих в деле;

- документ, подтверждающий уплату государственной пошлины. Следует помнить, что истцы по делам о защите прав потребителей освобождаются от уплаты госпошлины. Это служит дополнительной гарантией реализации защиты прав потребителя в судебном порядке;
- доверенность или иной документ, удостоверяющие полномочия представителя истца;
- документы, подтверждающие обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, копии этих документов для ответчиков и третьих лиц, если копии у них отсутствуют;
- расчет взыскиваемой или оспариваемой денежной суммы, подписанный истцом, его представителем, с копиями по числу лиц, участвующих в деле.

Исковое заявление подается в суд в соответствии с правилами подсудности.

Рассмотрение дела по существу.

Судебное разбирательство начинается с объявления состава суда и проверки явки участников процесса. После этого председательствующий спрашивает у сторон и их представителей: имеются ли у них отводы составу суда. Далее лицам, участвующим в процессе разъясняются их процессуальные права, разрешаются заявленные ходатайства. Затем суд приступает к исследованию доказательств: заслушивает объяснения сторон и третьих лиц, показания свидетелей, заключения экспертов, консультации и пояснения специалистов, знакомится с письменными доказательствами, осматривает вещественные доказательства, прослушивает аудиозаписи и просматривает видеозаписи.

Разбирательство дела происходит устно и при неизменном составе судей. В случае замены одного из судей в процессе рассмотрения дела разбирательство производится с самого начала.

После окончания исследования доказательств, сторонам предоставляется возможность выступить в прениях. Прения состоят из речей лиц участвующих в деле. В прениях каждая из сторон обосновывает свою позицию по делу, ссылаясь на обстоятельства, подтвержденные исследованными в судебном заседании доказательствами.

После судебных прений суд удаляется в совещательную комнату для принятия решения, о чем председательствующий объявляет присутствующим в зале судебного заседания.

После принятия и подписания решения суд возвращается в зал заседания, где председательствующий или один из судей объявляет решение суда. Затем председательствующий устно разъясняет содержание решения суда, порядок и срок его обжалования.

Судебное решение.

При принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению.

Суд, признав необходимым выяснить новые обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, или исследовать новые доказательства, выносит определение о возобновлении судебного разбирательства. После окончания рассмотрения дела по существу суд вновь заслушивает судебные прения.

Суд принимает решение по заявленным истцом требованиям, однако может и выйти за пределы заявленных требований в случаях, предусмотренных федеральным законом.

Решение суда принимается немедленно после разбирательства дела. Резолютивную часть решения суд должен объявить в том же судебном заседании, в котором закончилось разбирательство дела. Объявленная резолютивная часть решения суда должна быть подписана всеми судьями и приобщена к делу.

Составление мотивированного решения суда может быть отложено на срок не более чем пять дней со дня окончания разбирательства дела.

Мировой судья может не составлять мотивированное решение суда по рассмотренному им делу. Составление мотивированного решения обязательно в случае, если хотя бы одно из лиц участвующих в деле подало соответствующее заявление. Заявление подается:

- 1) в течение трех дней со дня объявления резолютивной части решения суда, если лица, участвующие в деле, их представители присутствовали в судебном заседании;
- 2) в течение пятнадцати дней со дня объявления резолютивной части решения суда, если лица, участвующие в деле, их представители не присутствовали в судебном заседании.

Мировой судья составляет мотивированное решение суда в течение пяти дней со дня поступления от лиц, участвующих в деле, их представителей заявления о составлении мотивированного решения суда.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.