|  |  |
| --- | --- |
|  | Комиссия по правовым вопросам реформы ЖКХ и тарифному регулированию Свердловского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Ассоциация юристов России» |
| 1/30/2015 | **Ответы на обращения граждан – январь**  |
|  | **Разъясните, пожалуйста, порядок избрания совета дома. Слышали, что совет нужно было избрать еще несколько лет назад. Сейчас, если мы пропустили срок, мы не сможем этого сделать? Председатель нашего ТСЖ никаких разъяснений нам не даёт. (г.Сухой Лог)**Действительно, создание Совета многоквартирного дома является обязанностью собственников многоквартирного дома. Решение об избрании совета дома принимается простым большинством голосов (минимум 50%+1 голос) на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, и оформляется протоколом собрания собственников.В случае, если собственники на общем собрании не избрали совет дома, орган местного самоуправления (администрация вашего города) обязан инициировать и провести такое собрание собственников самостоятельно.Жилищное законодательство обязывает собственников всех многоквартирных домов избрать совет. Но из всякого правила есть исключения. В соответствии с ч.1 ст.161.1 ЖК РФ совет не может быть создан в доме, где:- создано ТСЖ либо дом управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;- в доме менее четырех квартир.Из Вашего вопроса следует, что в доме избран способ управления – ТСЖ. Соответственно, собственники дома не могут принять решение об избрании совета многоквартирного дома. **В нашем городе одномоментно тариф на содержание и ремонт жилфонда увеличился почти в два раза, летом 2014 года многие жители решили платить по старому тарифу. Но управляющая компания выставляет нам повышенный тариф и у нас растет долг. Как нам быть, ведь тариф могут устанавливать сами собственники? (г.Первоуральск)** В соответствии с ч.3 ст.156 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилья для нанимателей жилых помещений (чьи квартиры находятся в муниципальной собственности) и собственников (чьи квартиры приватизированы), которые не приняли решение о выборе способа управления домом, устанавливаются органами местного самоуправления.В соответствии с ч.4 ст.158 ЖК РФ, если собственники на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.Решением Первоуральской городской Думы № 132 от 24.04.2014 года «Об утверждении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома» утвержден размер платы на содержание и ремонт жилого фонда в г.Первоуральске.Собственники вправе самостоятельно принять решение о размере платы на содержание и ремонт, но для этого необходимо соблюсти определенную процедуру, а именно:Решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения принимается простым большинством (50%+1 голос) голосов собственников многоквартирного дома. Помимо установления самой суммы, необходимо утвердить перечень работ и услуг, также периодичность их проведения. Необходимо иметь в виду, что между собственниками и управляющей компанией заключен договор управления, и перечень работ является неотъемлемой частью данного договора. Поэтому, перечень услуг, работ и их периодичность целесообразно согласовать с управлений компанией. итоги голосования собственников должны быть оформлены протоколом собрания собственников, который передается управляющей компании.До того как собственниками дома на общем собрании будет принято решение об ином размере платы, плата должна вноситься в размере, определенном органом местного самоуправления (решение Первоуральской городской Думы № 132 от 24.04.2014 года «Об утверждении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома»).  **Хотим с соседями провести собрание и выбрать способ управления – непосредственное управление; тогда мы сможем оплачивать жилищно-коммунальные услуги напрямую ресурсникам, а не кормить управляющую компанию. Но дом у нас большой, 90 квартир, сколько голосов достаточно для принятия решений? (г.Первоуральск)**Федеральным законом от 21.07.2014 N 255-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" в п.2 ст.161 ЖК РФ внесены изменения, согласно которым непосредственный способ управления может быть избран в доме, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать.Соответственно, в вашем доме, в котором количество квартир составляет девяносто, избрать непосредственный способ управления не представляется возможным.31 марта 2015 года истекает срок, в течение которого собственники помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором более чем 16, в случае непосредственного управления таким домом обязаны провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме и принять решение о выборе иного способа управления.В случае, если указанное решение не принято и (или) не реализовано или данное собрание не проведено, орган местного самоуправления обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством РФ, в соответствии с ч.4 ст.161 ЖК РФ в течение месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.В г.Первоуральске с 2012 года практически все расчеты населения за коммунальные услуги являются «прямыми», то есть оплаченные вами средства из расчетного центра направляются в ресурсоснабжающую организацию, минуя расчетные счета управляющей компании. Таким образом, управляющая компания не может воспользоваться этими деньгами.**Должна ли я оплачивать опломбировку прибора учета на воду? Управляющая компания заставляет платить деньги. (г.Ревда)**Нет, вы не должны оплачивать опломбировку прибора учета на воду, управляющая компания вводит вас в заблуждение. Опломбирование индивидуального прибора учета (ИПУ) производится исполнителем коммунальных услуг, если такое требование установлено в техническом паспорте на установленный прибор учета. Исполнителем услуг для потребителя, проживающего в многоквартирном доме, в котором выбран способ управления — управляющая компания, является данная УК.В соответствии с ч.5 ст.20 Федерального закона № 416 «О водоснабжении и водоотведении»: … приборы учета воды, установленные для определения количества поданной абоненту воды по договору водоснабжения, опломбируются организациями, которые осуществляют горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и с которыми заключены указанные договоры, без взимания платы с абонента.Исключение составляет ситуация, когда опломбирование ИПУ производится такой организацией повторно, в связи с нарушением пломбы по вине абонента или третьих лиц.Если вы произвели установку нового счетчика, и управляющая компания заставляет вас оплачивать опломбировку, то на лицо навязывание со стороны управляющей компании дополнительных платных услуг, что нарушает положения Закона № 2300-1 от 07.02.1992 (в ред. 01.09.2013 года) «О защите прав потребителей».Рекомендую вам обратиться с соответствующей письменной жалобой в Роспотребнадзор о взыскании оплаченной суммы с управляющей компании (если вы все же оплатили опломбировку).**Каждую весну у нас портятся потолки из-за таяния снега. УК говорит, что это не их вина, т.к. капитальный ремонт крыши был произведен до них. В прошлом году они ремонтировали крышу, а в этом — не спешат. Отдельно хотелось бы узнать, эффективно ли на практике обращаться в частные бюро оценки и экспертизы? Не сможет ли УК, в случае решения суда в пользу моего друга, уклониться от выплаты компенсации? (возможно ссылаясь на отсутствие бюджета).**— Приложением № 2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170  установлены предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования, согласно которому: протечки в отдельных местах кровли должны быть устранены в течение суток.Таким образом, управляющая компания обязана устранить протечку на крыше, во избежание повреждений внутри квартир. В случае, если затопление все же произошло, рекомендую действовать в порядке, который подробно изложен в методических рекомендациях, разработанных Первоуральским местным отделением «Ассоциация юристов России» (сайт pmoaur.com раздел «Методические рекомендации» — «Если вас затопили соседи…»). Обращаю внимание, что в случае отказа УК возместить ущерб в добровольном порядке, такой ущерб можно взыскать в судебном порядке. Кроме того, взыскать услуги представителя, моральный вред.Относительно уклонения управляющей компании от исполнения решения суда поясняю, что исполнение решения суда осуществляется судебными приставами в рамках Федерального  закона от 02.10.2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве». Указанный закон предусматривает и меры принудительного исполнения решения суда, наложения ареста на счета и имущество организации. Поэтому, если управляющая компания будет продолжать осуществлять деятельность в качестве юридического лица (не будет признана банкротом, не будет ликвидирована), решение суда будет исполнено службой судебных приставов, и управляющая компания не сможет уклониться от исполнения решения суда. Что касается эффективности обращения в частные бюро оценки, хочу отметить, что суд примет в качестве доказательства заключение и частного бюро, у которого имеется соответствующая лицензия. Как показывает практика, обращение в частные бюро не менее эффективны, чем обращения в государственные.**Как проверить обоснованность начислений в квитанции? Мне кажется, что чересчур много нам начисляют за ЖКХ.**- В соответствии с п.п. «д» п.31 постановления правительства РФ от 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»  исполнитель услуг (то есть управляющая компания) обязана 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.В случае, если вы желаете сами проверить правильность начисления, вам необходимо знать размер тарифа на соответствующую услугу, и произвести самостоятельные вычисления по формулам, которые также указаны в постановлении Правительства РФ № 354 .Размер тарифов вы можете запросить в управляющей компании (самостоятельно посмотреть на сайте управляющей компании в сети Интернет) либо запросить размеры тарифов в администрации Первоуральска, в том числе можете направить запрос в электронном виде на сайт prvadm.ru.Стоит только один раз потратить достаточно времени и разобраться в начислениях, как вы станете «уверенным пользователем», и уже на следующий месяц «на глазок» будете видеть, обсчитала вас управляющая компания или нет.Если вы не сможете самостоятельно проверить расчеты, направьте мне отсканированные квитанции на электронный адрес lumpova@yandex.ru.**Получили вместе с квитанцией по капитальному ремонту бланк договора. Договор ни кем не подписан, что нам с ним делать непонятно. В Администрации нам никаких пояснений не дают. (г.Первоуральск).**В соответствии с ч.1 ст.181 ЖК РФ указанный договор направляется всем Собственникам помещений в многоквартирном доме. Заключение настоящего договора обязательно для Собственников помещений в многоквартирном доме, формирующих фонд капитального ремонта на счете (счетах) Регионального оператора. Настоящий договор не распространяется на тех, чьи квартиры не приватизированы и для тех собственников, кто формирует фонда на спец.счете.Согласно ст.181 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решение о способе формирования такого фонда, в случае, предусмотренном ч.7 ст.170 ЖК РФ, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта в порядке, установленном ст.445 ГК РФ, при этом уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора считается его заключением.По данному договору собственник помещений в многоквартирном доме ежемесячно в установленные в соответствии со ст.171 ЖК РФ сроки и в полном объеме обязуется вносить на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, а региональный оператор обязуется обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта, финансирование такого капитального ремонта.Заполнение и отправка в адрес Фонда договора от собственника не требуется, он остается у него. Согласно разъяснениям Фонда, при желании, оформить договор с подписями и печатями можно в Фонде (Екатеринбург ул. Народной воли 69, каб.12, иметь при себе паспорт и свидетельство о собственности) или у представителей в муниципалитетах. Список таких представителей опубликован на сайте фонда.**Я сдаю квартиру 4 квартиросъемщикам, а управляющая компания выставляет мне квитанцию на 10 человек. Счетчики в квартире не стоят, зарегистрирован 1 человек. Правомерно ли они поступают и как мне поступить? (г.Первоуральск).**Вопрос правильности начисления платы за жилищно-коммунальные услуги регламентирован Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».В соответствии с указанными Правилами, действительно, в случае, если в квартире отсутствуют приборы учета, то начисление платы производится по нормативам потребления, исходя из количества зарегистрированных в квартире человек.Но, в соответствии с п.56 (1) Правил, в случае, если исполнитель (управляющая компания) располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении потребителях, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, исполнитель (управляющая компания) вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении.Такой акт подписывается исполнителем (управляющей компанией) и потребителем (то есть собственником либо лицом, зарегистрированным в квартире). В случае, если вы такой акт не подписали, акт может быть подписан исполнителем и не менее чем 2 потребителями (соседями) и председателем совета многоквартирного дома.В этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника жилого помещения (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю).Указанный акт в течение 3 дней со дня его составления направляется исполнителем в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.В случае соблюдения указанной процедуры составления акта, управляющая компания размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим потребителям, рассчитывает пропорционально количеству прожитых такими потребителями дней.Что Вам необходимо предпринять: обратить в управляющую компанию с письменным заявлением, в котором изложите свое требование о предоставлении Вам сведений: основания начисления платы на 10 человек; начала срока такого начисления; копия документа, являющего основанием таких начислений.После получения таких документов и в случае Вашего несогласия, обратитесь в Роспотребнадзор (г.Первоуральск ул.Вайнера, 4а) с требованием провести проверку законности начислений.В свою очередь обращаю Ваше внимание, что Вы обязаны оплачивать соответствующий налог за сдачу в аренду вашей квартиры, в размере 18% от суммы аренды. Председатель КомиссииК.М.ЛУМПОВА |
|  |  |