

ЖКХ | Компетентные ответы на житейские вопросы

Больше знаний – меньше затрат

Подготовила ЕЛЕНА ЛЕЩИНСКАЯ

Что волнует магнитогорцев сегодня? Статистика двух депутатских центров «Единой России» в нашем городе показала: за последние три года из более чем четырех с половиной тысяч обращений около полутора – более трети – в сфере ЖКХ.

Семинар для управдомов

И это не удивительно. Тематика поистине неисчерпаемая. Простым гражданам приходится все глубже вникать в коммуналку, где одно законодательное изменение краше другого. Только юридическая грамотность и активная жизненная позиция позволят разобраться в хитросплетениях законов, защитить свои права и в итоге минимизировать затраты на коммунальные услуги.

Проведительская работа в сфере ЖКХ – нелёгкое, но очень нужное дело. Так, очередной семинар партийного проекта «Единой России» «Управдом» в Челябинской области, прошедший в нескольких городах региона, вызвал живой отклик магнитогорцев. 22 января в малом зале городской администрации яблоку негде было упасть.

Руководитель проекта на Южном Урале Алёна Ануфриева и представители местного управления ЖКХ в тот день ответили лишь на часть заданных в записках вопросов – иначе, пожалуй, засиделись бы до ночи. Но это не значит, что не охваченные на семинаре вопросы были проигнорированы. Заместитель председателя Магнитогорского отделения «Единой России» Алексей Малюков предоставил «ММ» ответы специалистов управления ЖКХ и объединения защиты прав потребителей. Сегодня мы публикуем первую их часть.

О теплосчётчиках и антенах

– Может ли дом обслуживаться у двух управляющих организаций?

– В соответствии с п. 9 статьи 161 Жилищного кодекса РФ многоквартирный дом – далее МКД – может управляться только одной управляющей организацией.

– Почему на трёхэтажном двухподъездном доме не устанавливают теплосчётчик?

– Мероприятия по организации учёта используемых энергоресурсов – оснащение общедомовыми приборами учёта – не распространяются на объекты, подлежащие сносу или капитальному ремонту до 01.01.2013, а также объекты, мощность потребления электрической энергии которых составляет менее 5 кВт или максимальный объем потребления тепловой энергии которых составляет менее чем 0,2 гКал в час. Это обозначено в пункте 1 статьи 13 федерального закона № 261-ФЗ от 23.11.2009 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Если же объем потребления тепловой энергии в МКД составляет более 0,2 гКал в час, то этот дом подлежит оснащению общедомовым прибором учёта тепловой энергии. Согласно федеральному закону №261-ФЗ обязательность установки общедомового прибора учёта тепловой энергии в доме возложена на собственников помещений в многоквартирном доме. Иначе говоря, теплосчётчик оплачивают собственники.

– Каков порядок признания износа дома?

– Порядок признания износа МКД включает в себя техническое обследование дома специализированной организацией, имеющей лицензию на проведение независимой оценки технического состояния конструктивных элементов.

– Учитывается ли при начислении ОДН наличие нежилых помещений на первом этаже дома?

– Начисления платы за коммунальные услуги на ОДН производятся потребителям на всех этажах в жилых и нежилых помещениях. Порядок определения размера платы на общедомовые нужды установлен правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

В соответствии с п. 44 правил объём коммунальной услуги, предоставленной за расчётный период на ОДН, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю либо находящегося в его пользовании жилого или нежилого помещения в МКД.

– Правомерна ли установка антенны на фасаде жилого дома без согласования с собственниками?

– Согласно п. 21 требований к внешнему архитектурному облику города Магнитогорска, утвержден-

ных постановлением администрации города от 22.11.2013 № 15845-П, размещение антенн допускается на кровле зданий и сооружений компактными упорядоченными группами с использованием единой несущей основы, на дворовых фасадах; на глухих фасадах, не просматривающихся с улицы; в простенках между окнами на пересечении вертикальной оси простенка и оси, соответствующей верхней границе проёма на зданиях малоэтажной застройки; в наиболее незаметных местах без ущерба объёмным, силуэтным художественно-декоративным достоинствам и характеристикам зданий и сооружений. Реализацию этого постановления контролирует управление архитектуры и градостроительства администрации Магнитогорска.

Как собрание решит

– Как поменять электросчётчики, установленные в подъезде без согласования с жильцами (день, ночь), и за чей счёт?

– Согласно пункту 5 статьи 13 федерального закона об энергосбережении, до 1 января 2012 года собственники жилых домов и помещений в МКД обязаны были оснастить их приборами учёта воды, тепловой и электрической энергии, а также ввести установленные приборы в эксплуатацию. МКД должны были быть оснащены коллективными (общедомовыми) приборами учёта воды, тепловой и электроэнергии, а также индивидуальные и общими (для коммунальной квартиры) приборами учёта используемых воды, природного газа, электрической энергии.

Из этого следует, что обязанность установки общедомового прибора учёта электроэнергии в многоквартирном доме и индивидуального прибора учёта в помещении дома возложена на собственников помещений, как жилых, так и нежилых. Решение об установке общедомового прибора учёта и определение источника финансирования – в компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со ст. 81 правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, оснащение жилого и нежилого помещения приборами учёта, их ввод в эксплуатацию, надлежащую техническую эксплуатацию, сохранность и своевременную замену обеспечивают собственники жилого или нежилого помещения.

Советуем жильцам внимательно изучить договор, заключённый между собственниками помещений в МКД и управляющей организацией. В нём должен быть перечислен перечень и объём работ, которые должны выполняться управляющие организации.

О сроках и нормативах

– С какого срока положено оплачивать ОДН за электроэнергию и водоснабжение?

– До сентября 2012 года действовали Правила предоставления коммунальных услуг гражданам (постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 307), согласно которым плата за коммунальные услуги в домах, оборудованных общедомовыми приборами учёта, должна начисляться с учётом показаний этих приборов.

С вступлением в силу новых правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов, утвержденных 354-м постановлением Правительства РФ, изменился порядок распределения объёма коммунального ресурса: с 01.09.2012 – пропорционально площади занимаемого помещения, а не пропорционально потреблению.

В МКД, где нет общедомовых приборов учёта, объём коммунальных услуг на ОДН должен определяться исходя из нормативов потребления услуг на ОДН.

– Почему жители Ленинского и Орджоникидзевского района не оплачивают ОДН за электроэнергию, а жители Правобережного района оплачивают с августа 2013?

– Отметим, что нормативы потребления коммунальных услуг по водоснабжению, горячему водоснабжению на ОДН на территории Челябинской области до настоящего времени не утверждены. И потому жители домов без общедомовых приборов учёта оказались в более выгодных условиях – плата за коммунальные услуги на ОДН им не начисляется.

В отличие от нормативов по водоснабжению, нормативы потребления электроэнергии на ОДН утверждены постановлением государственного комитета «Единый тарифный орган Челябинской области» от 26.12.2013 № 60/150. По мере готовности технической и информационной баз, необходимых для проведения расчёта, ООО

«МЭК» приступит к начислению ОДН во всех районах Магнитки.

Учёт – дело тонкое

– По каким счётчикам идёт снятие показаний за электроэнергию? Кто ответственный за снятие? Должны ли предоставлять информацию о показаниях членам ТОСа?

– Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, дают следующую формулировку понятия общедомового прибора учёта: «коллективный (общедомовой) прибор учёта» – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объёмов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

В Магнитогорске ряд МКД оборудован приборами учёта электроэнергии, потребляемой в местах общего пользования – МОП, а общедомовой прибор учёта не установлен. ООО «МЭК» до установления государственным комитетом «Единый тарифный орган Челябинской области» нормативов потребления коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды (постановление от 26.12.2013 №60/150) использовало в расчётах объёма электроэнергии на ОДН показания приборов учёта на МОП.

Возможно ли использование имеющихся в доме приборов учёта электрической энергии в качестве совокупности средств измерения в целях осуществления расчётов за потреблённую электроэнергию по коллективному (общедомовому) прибору учёта? Чтобы определить ответ на этот вопрос, собственникам помещений дома совместно с исполнителем коммунальных услуг и ресурсоснабжающей организацией необходимо провести анализ технической документации, фактической схемы присоединения энергопринимающих устройств и установок в данном доме и схемы учёта потреблённой электроэнергии многоквартирным домом. При необходимости соответствующие изменения по результатам произведенных действий могут быть внесены в договор управления МКД и договор поставки энергоресурса.

В формулах расчёта платы за электроэнергию на ОДН используются показания общедомовых (коллективных) и индивидуальных или общих (квартирных) приборов учёта. Обязанность по снятию показаний общедомовых (коллективных) приборов учёта возложена на исполнителя услуги, при этом следует учитывать, кто является исполнителем коммунальной услуги (при НСУ исполнитель – ресурсоснабжающая организация).

Снятие и передача показаний индивидуаль-

но или общего (квартирного) прибора производит потребитель, при этом исполнитель не чаще одного раза в шесть месяцев проверяет достоверность переданных показаний.

Исполнитель обязан заносить полученные показания в журнал учёта показаний коллективных (общедомовых) приборов учёта, предоставлять потребителю сведения о показаниях прибора учёта по его требованию в течение одного рабочего дня с момента обращения, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учёта в течение трёх лет.

Под территориальным общественным самоуправлением понимается самоорганизация граждан по месту их жительства на части территории поселения для самостоятельного и под свою ответственность осуществления собственных инициатив по вопросам местного значения.

Частую представитель ТОСа являются потребителями (собственниками или нанимателями жилых помещений) коммунальных услуг и, следовательно, имеют право знать информацию о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учёта.

И не забудьте про налоговую

– Как бороться с «резиновыми» квартирами? Кто должен работать с «нулевыми» квартирами?

– Потребитель коммунальных услуг обязан информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих, в том числе временно, в занимаемом им жилом помещении, не позднее пяти рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае, если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учёта.

Согласно ст. 153, 155 Жилищного кодекса РФ, обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает:

у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора,

у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

До подачи заявления об изменении количества проживающих граждан или заявления о перерасчёте платы, или появления иной информации о количестве потребителей в жилом помещении – акт, справка или иной документ управляющей организации, начисление платы за коммунальные услуги в помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учёта, где от-

сутствуют зарегистрированные граждане, рассчитывается по количеству собственников с момента возникновения права собственности или по количеству нанимателей по договору социального найма.

Если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учёта холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и исполнитель располагает сведениями о проживающих без регистрации, он вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. Указанный акт подписывается исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта – исполнителем и не менее чем двумя потребителями и председателем совета МКД, либо, если МКД управляется ТСЖ или кооперативом, – их председателем.

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. Если собственник отказывается подписывать акт или отсутствует дома во время составления акта, в акте делается соответствующая отметка. Исполнитель обязан передать собственнику (постоянно проживающему) один экземпляр этого документа.

В течение трёх дней с момента составления акта направляется исполнителем в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.

В случае выявления «резиновых» квартир следует обратиться в свою управляющую компанию, а также в налоговую инспекцию.

Всё решают метры

– Что такое договор социального найма?

– Предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение – жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры. Одна сторона – собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) – жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нём на условиях, установленных Жилищным кодексом.

Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия. Изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения договора. Пользование жилым помещением в этом случае осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом и договором социального найма данного жилого помещения. Наниматель жилого помещения в МКД по договору социального найма приобретает право пользования общим имуществом в этом доме. Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

– Основание платы за лифт не с человека, а с квадратного метра?

В соответствии со статьёй 37 Жилищного кодекса РФ «доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения».

Согласно статье 290 Гражданского кодекса РФ и статьям 36, 39 Жилищного кодекса РФ лифты и лифтовые шахты входят в общее имущество МКД. Собственники помещений в МКД несут бремя расходов на содержание общего имущества, при этом доля обязательных расходов определяется долей собственника в праве собственности на общее имущество в доме. Действующим законодательством предусмотрен единственный вариант распределения расходов по содержанию имущества – пропорционально площади занимаемого жилого помещения. Таким образом, расходы на содержание лифтового оборудования обязаны нести все собственники жилых и нежилых помещений в МКД независимо от положения таких помещений в доме.

Указанный подход отражен в решении Верховного суда Российской Федерации от 26 мая 2005 г. № ГКПИ05-588. Такие расходы не являются расходами на пользование лифтами как средствами транспортировки граждан и грузов. Органы местного самоуправления и органы государственной власти субъектов Российской Федерации не имеют полномочий изменять императивные нормы федерального законодательства.

По общероссийскому классификатору услуг населению, работы по обслуживанию лифтового хозяйства, мусоропроводов, электроплит, ВДГО, вывоз и захоронение ТБО входят в комплекс жилищных услуг. Стоимость этих работ входит в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитываемой на один квадратный метр общей площади жилья в месяц.

– Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме должны платить за капитальный ремонт?

– В соответствии со ст. 158 Жилищного кодекса РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт МКД распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения.

– Имеет ли право совет МКД запросить сметы у управляющей организации на выполнение работ по дому?

– Федеральным законом № 123-ФЗ от 04.06.2011г. «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» введена в действие новая статья Жилищного кодекса РФ 161.1 «Совет многоквартирного дома». В полномочия совета МКД, в том числе, входит 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. Следовательно, право требовать сметы у совета МКД есть.

– Каковы методы борьбы с должниками в ТСЖ?

– Согласно статье 11 Гражданского кодекса РФ защиту нарушенных гражданских прав, в том числе работу с должниками ЖКУ, осуществляет суд.

За иногородних ответит собственник

– Что делать, если более половины собственников иногородние, а в квартирах проживают родственники, с которых спрос просто невозможен?

– Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учётом требований, установленных гражданским законодательством, настоящим кодексом.

Собственник жилого помещения несёт бремя содержания данного помещения и – если данное помещение является квартирой – общего имущества собственников помещений в соответствующем МКД, а собственник комнаты в коммунальной квартире несёт также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае выявления проживающих в квартире лиц, не имеющих отношения к данной жилой площади, следует обратиться в свою управляющую компанию, а также в налоговую инспекцию.

– Можно ли не производить оплату тарифа за кап. ремонт до ноября 2014 года, если управляющая компания его включает в оплату коммунальных услуг?

– Согласно постановлению администрации города от 28.11.2012 года № 15266-П «Об установлении платы за жилое помещение», в целях обеспечения сохранности и восстановления общего имущества в МКД до проведения общих собраний жильцов МКД по выбору способа управления МКД, а также если собственники МКД не определили размер платы за содержание и текущий, капитальный ремонт жилого помещения, рекомендовать с 01.01.2013 ставку платы за капитальный ремонт общего имущества МКД в размере 1,44 руб. на 1 квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц с собственников жилых помещений МКД, находящихся в управлении управляющих и иных организаций. В соответствии со ст. 158 Жилищного кодекса РФ, обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт МКД распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. А значит, оплату тарифа собственники производить обязаны.

Семинары по учёту и начислению платы за энергоснабжение и водоснабжение всеми магнитогорцами

