

БИБЛИОТЕЧКА «РОССИЙСКОЙ ГАЗЕТЫ»

**В ПОМОЩЬ
СОБСТВЕННИКУ
ПОМЕЩЕНИЙ
МНОГОКВАРТИРНОГО
ДОМА**

**ПРАКТИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ
В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ**



Комментарии и разъяснения
экспертов Госкорпорации — Фонда
содействия реформированию ЖКХ
и Федеральной службы по тарифам

Выпуск № 13

2012

Предисловие

Решение проблем жилищно-коммунального хозяйства требует совместных усилий на равноправных началах как органов власти, бизнеса, профессиональных сообществ и общественных организаций, так и потребителей услуг в сфере ЖКХ.

Сегодня как никогда важно открытое обсуждение системных проблем отрасли и выработка общих, устраивающих все заинтересованные стороны, эффективных решений и предложений по тарифной политике, по привлечению частных инвестиций в отрасль, выстраиванию стандартов качества работы управляющих компаний, осуществлению контроля в сфере ЖКХ.

Вашему вниманию представлен сборник вопросов граждан и ответов на них специалистов Государственной корпорации — Фонда содействия реформированию ЖКХ и Федеральной службы по тарифам.

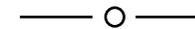
Кроме того, в сборник включены комментарии к нормативно правовым актам в сфере ЖКХ, документам, разработанным и принятым Фондом содействия реформированию ЖКХ и Федеральной службой по тарифам в развитие действующего законодательства.

Данный сборник направлен на создание у населения ясного и четкого представления о жилищно-коммунальном хозяйстве, понимание механизма формирования тарифов на коммунальные услуги, а также предоставить гражданам необходимую информацию по наиболее актуальным вопросам, обеспечив тем самым максимальную открытость работы отрасли ЖКХ.

Издательство (ЗАО) «Библиотечка «Российской газеты».
«В помощь собственнику помещений многоквартирного дома.
Практическое пособие в вопросах и ответах.
Комментарии и разъяснения экспертов
Госкорпорации — Фонда содействия реформированию ЖКХ
и Федеральной службы по тарифам».

© Оформление — Издательство (ЗАО)
«Библиотечка «Российской газеты», 2012 г.
© Текст сборника —
Госкорпорация — Фонд содействия реформирования ЖКХ, 2012 г.

Перепечатка какой-либо части издания допустима при письменном разрешении Издательства.



Раздел I

Капремонт на паях: разъяснения специалистов госкорпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства

1. Как расходуются и контролируются денежные средства, выделенные на капитальный ремонт?

На какие цели расходуются средства Фонда?

Предоставленная субъектам РФ финансовая поддержка за счет средств Фонда в соответствии с Законом о Фонде, направляется только на выполнение целевых региональных адресных программ по капитальному ремонту многоквартирных домов и переселению граждан из аварийного жилищного фонда в целях создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан и стимулирования реформирования ЖКХ, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрения ресурсосберегающих технологий.

Обязательным условием предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда является доленое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов, переселения граждан из аварийного жилищного фонда за счет средств бюджета субъекта РФ и (или) бюджета муниципального образования, находящегося на территории указанного субъекта РФ и претендующего на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда.

Контроль за использованием средств Фонда, направленных на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда и предусмотренных в бюджете субъекта РФ и (или) местном бюджете на доленое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов, переселения граждан из аварийного жилищного фонда, осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ для контроля за использованием межбюджетных трансфертов, предоставляемых из федерального бюджета.

Проверку использования средств Фонда проводит федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по

контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере. Кроме того, контроль за деятельностью Фонда осуществляет Счетная палата РФ и Генеральная прокуратура РФ.

Предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда приостанавливается в случае выявления Фондом по результатам мониторинга реализации региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда нецелевого использования средств Фонда.

Могут ли средства Фонда направляться на оплату услуг сторонней (не подрядной) организации за осуществление функций технического надзора?

В соответствии с Методическими рекомендациями по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», утвержденными Госкорпорацией «Фонд содействия реформированию ЖКХ» 17.09.2009, в состав затрат, образующих себестоимость работ по капитальному ремонту, включается строительный контроль, осуществляемый заказчиком работ. Термин «технический надзор» в настоящее время не употребляется.

Постановлением Правительства РФ от 21.06.2010 № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства» утверждено Положение о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.

Данное Положение устанавливает порядок проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства независимо от источников их финансирования, а также порядок определения затрат на проведение строительного контроля и численности работников, осуществляющих строительный контроль, по

объектам, финансируемым полностью или частично с привлечением средств федерального бюджета.

В соответствии с п. 3 Положения строительный контроль проводится:

- лицом, осуществляющим строительство (далее — подрядчик);
- застройщиком, заказчиком либо организацией, осуществляющей подготовку проектной документации и привлеченной заказчиком (застройщиком) по договору для осуществления строительного контроля (в части соответствия выполняемых работ проектной документации) (далее — заказчик).

Таким образом, заказчик имеет право заключить договор (контракт) на осуществление строительного контроля с коммерческой организацией, осуществлявшей подготовку проектной документации, имеющей специальный допуск на данный вид деятельности в части соответствия выполняемых работ проектной документации.

При необходимости проведения строительного контроля заказчиком в полном объеме в соответствии с п. 4 Положения эти функции вправе осуществлять работники заказчика, на которых в установленном порядке возложены эти обязанности. При отсутствии таковых заказчик может привлечь специализированную организацию, имеющую допуск на данный вид деятельности, на конкурсной основе посредством заключения договора на осуществление строительного контроля при проведении капитального ремонта многоквартирных домов.

Размер затрат заказчика на осуществление строительного контроля определяется в соответствии с п. 15 вышеуказанного Положения и указывается в гл. 10 сводного сметного расчета стоимости капитального ремонта МКД отдельной строкой «Строительный контроль».

Осуществление подрядчиком строительного контроля финансируется за счет накладных расходов подрядчика, предусмотренных в цене строительного подряда.

Контролирует ли Фонд целевое использование выделенных средств, а также их эффективное использование? Предпри-

нимает ли Фонд меры по возвращению незаконно полученных и неэффективно использованных средств?

В случае если Фондом принято решение о предоставлении финансовой поддержки за счет средств Фонда для реализации региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, Фонд осуществляет мониторинг реализации таких программ, а также наблюдение за выполнением предусмотренных ст. 14 Закона о Фонде условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда в целях контроля за эффективностью использования средств Фонда.

Согласно Закону о Фонде мониторинг реализации указанных программ и выполнения предусмотренных ст. 14 Закона о Фонде условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда осуществляется на основе сбора и анализа предоставляемой в Фонд высшими должностными лицами субъектов РФ (руководителями высших исполнительных органов государственной власти субъектов РФ) отчетности о ходе реализации указанных региональных адресных программ, а также информации, полученной в ходе выездных проверок.

В случае выявления Фондом по результатам проведенного мониторинга нецелевого использования средств Фонда, предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда приостанавливается.

При этом если субъектом РФ и (или) муниципальным образованием не устранены выявленные нарушения в течение четырех месяцев со дня принятия правлением Фонда решения о приостановлении предоставления финансовой поддержки, финансовая поддержка за счет средств Фонда подлежит возврату в Фонд.

Может ли быть выделена субсидия из собственных средств городского бюджета (не из средств Фонда) предприятию ЖКХ в целях возмещения части затрат, связанных с выполнением работ и услуг в сфере ЖКХ на территории городского поселения (для погашения кредиторской задолженности за природный газ)?

В связи с тем что п. 8 ч. 1 ст. 14 Закона о Фонде установлены ограничения на субсидирование содержания объектов, используе-

мых в сфере тепло- и водоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, выдача субсидии городским поселением из собственных средств городского бюджета (не из средств Фонда) предприятию ЖКХ в целях возмещения части затрат, связанных с выполнением работ и услуг в сфере ЖКХ на территории городского поселения для погашения кредиторской задолженности за природный газ, не противоречит вышеуказанному Закону.

Можно ли ознакомиться с региональной адресной программой по проведению капитального ремонта многоквартирного жилого дома? Интересует размер предельной стоимости проведения капитального ремонта в расчете на 1 кв.м общей площади помещений в многоквартирном доме.

С региональной адресной программой по проведению капитального ремонта многоквартирного жилого дома можно ознакомиться, обратившись в орган исполнительной власти субъекта РФ, к компетенции которого относится подготовка и утверждение такой программы. Программы подлежат обязательному официальному опубликованию, поэтому они размещаются в правовых системах, например в «КонсультантПлюс. Регион».

В 2009 году в доме был выполнен капитальный ремонт в рамках федеральной программы. В квартирах была произведена замена труб канализации, водоснабжения, отопления, отопительных радиаторов; замена кровли; установлен общедомовой тепловой счетчик. В адрес собственников выставляются счета на 5% от стоимости ремонта. В квартире собственника была произведена только замена стояков отопления, так как остальные работы собственник выполнил ранее за счет личных средств. Акты выполненных работ на согласование собственникам не предоставляли, в связи с чем собственники не осведомлены: указаны там эти работы и расходы или нет. Кроме того, в соседние квартиры установлены отопительные радиаторы свыше требуемого количества, а платить данный собственник должен согласно доле метража квартиры в общей площади дома. Как верно рассчитать 5% софинансирования?

За работы, выполненные во всем доме, или с учетом проведенных работ поквартирно?

В соответствии с ч. 2 ст. 39 ЖК РФ доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника. А согласно ч. 1 ст. 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Поэтому все расчеты по оплате (сколько должны платить собственники) должны соответствовать указанным выше требованиям.

Что касается 5%-й оплаты всеми собственниками помещений в многоквартирном доме общего объема средств, предоставленных на проведение капитального ремонта многоквартирного дома, то это положение предусмотрено Законом О Фонде, без выполнения которого была бы невозможна финансовая поддержка. Это решение должно приниматься на общем собрании ТСЖ, где каждый собственник обязан присутствовать и голосовать за принятие такого решения. Именно на собрании собственников помещений дома собственник может поднять вопрос и внести предложение об уменьшении доли по внесению средств в связи с проведением им самим части ремонта. В дальнейшем решение вопроса об изменении платы для данного собственника возможно на общем собрании собственников.

Если после отключения холодного водоснабжения по официальной причине (в связи с аварийной ситуацией) для подключения необходимо проведение проектно-сметных работ по планированию канализации и проведение самой канализационной системы, стоимость проектно-сметных работ составляет слишком крупную сумму для многоквартирного дома, что составляет только 10% от стоимости самих работ, куда можно обратиться собственникам многоквартирного дома? Существует ли программа по выделению средств для благоустройства жилья?

Согласно ч. 5 ст. 15 (далее — Закона о Фонде) направляемые на проведение капитального ремонта многоквартирных домов сред-

ства Фонда, средства долевого финансирования за счет средств бюджетов субъектов РФ и (или) средств местных бюджетов, средств ТСЖ, ЖК, ЖСК или иных специализированных потребительских кооперативов либо собственников помещений в многоквартирных домах могут использоваться на разработку проектной документации для капитального ремонта.

В соответствии с Законом о Фонде решения о включении многоквартирных домов в региональную адресную программу принимают органы местного самоуправления и органы исполнительной власти субъектов РФ.

Какие наиболее частые нарушения выявляются при проверке освоения выделенных на капитальный ремонт средств и качества ремонта?

Низкий уровень проработки программ на начальных этапах их реализации со стороны субъектов и муниципальных образований. Недостаточный анализ ситуации и организация работы на этапе формирования программ при подаче заявок на предоставление финансовой поддержки.

Так, например, организованная на недостаточном уровне разъяснительная работа органов местного самоуправления и управляющих организаций с населением, а также формальный подход к проведению общих собраний собственников, приводят впоследствии к отказу жителей многоквартирного дома от дальнейшего участия в программах капитального ремонта многоквартирного дома либо замене одних видов работ на другие. Также в ряде случаев при формировании программы капитального ремонта регионами не всегда учитывается сезонный характер производства работ. Указанные обстоятельства приводят к затягиванию сроков либо невозможности реализации работ по капитальному ремонту многоквартирного дома в полном объеме.

2. Несоблюдение процедур отбора подрядных организаций.

Неисполнение принятых на региональных и местных уровнях нормативных документов при осуществлении процедур отбора подрядных организаций, а также и отсутствие единого подхода при формировании такой нормативно-правовой процедуры без учета методических рекомендаций Фонда приводят к тому, что работы

выполняются неквалифицированными подрядчиками. Зачастую такие подрядные организации оказываются не готовы к выполнению значительных объемов работ, не имеют необходимой материально-технической базы и компетентных инженерно-технических и квалифицированных работников, а также нарушают принятые на себя обязательства, в том числе в части несоблюдения графиков, сроков и качества выполняемых работ.

3. Отсутствие либо осуществление не на должном уровне контроля за ходом реализации программ при проведении капитального ремонта многоквартирного дома.

При выполнении работ по капитальному ремонту выявляются нарушения строительных норм и правил, допущенные при производстве работ подрядными организациями, в ряде случаев не разрабатывается проектная документация, не ведутся журналы учета работ, показатели по фактически выполненным видам работ, стоимости отличаются от показателей, заявленных в программах. Данные обстоятельства свидетельствуют о недостаточном уровне контроля, в том числе строительного, как со стороны уполномоченных органов исполнительной власти, так и заказчиков работ (управляющих компаний, ТСЖ, собственников) при реализации мероприятий в рамках проводимого капитального ремонта. Устранение указанных замечаний и нарушений влечет за собой продление сроков капитального ремонта многоквартирного дома и последующее внесение изменений в программы.

Кроме того, отсутствие на уровне субъекта РФ нормативно закрепленного документа, регламентирующего процедуру единого порядка и механизма взаимодействия исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления, управляющих компаний и ТСЖ при реализации региональных адресных программ по капитальному ремонту многоквартирного дома, приводит к размытию зон ответственности, снижает эффективность проведения контрольных мероприятий и, как следствие, влияет на ход и сроки исполнения программ.

2. Что следует знать об управлении многоквартирным домом?

**На несколько многоквартирных домов было создано ТСЖ.
По инициативе граждан после создания ТСЖ было проведе-**

но собрание, на котором было принято решение о выборе управляющей компании для обслуживания многоквартирных домов, был заключен договор, в котором указано, что управляющая компания занимается управлением и обслуживанием жилищного фонда, в том числе текущими и капитальными ремонтами. В дальнейшем субъект РФ выделил денежные средства на капитальный ремонт домов, администрация города установила условия, что деньги будут выделяться ТСЖ. Кто является заказчиком и получателем денежных средств, если ТСЖ не занимается управлением дома, все права оно передало управляющей компанией?

Как следует из вопроса, созданное ТСЖ в соответствии со ст. 162 ЖК РФ заключило договор управления с управляющей компанией, по которому она обязана оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. При этом обязанность действовать в рамках своей компетенции за ТСЖ сохранилась (ст. 135, 137–138 ЖК РФ). Статьей 20 Закона Фонде установлено, что получателем денежных средств от субъекта РФ и Заказчиком работ и услуг является ТСЖ; обязанность оплатить проведенные работы и оказанные услуги по капремонту возложена также на ТСЖ.

Собственник проживает в многоквартирном жилом доме, в котором выбрана непосредственная форма управления. Ежемесячно вносит платежи избранному председателю за содержание и текущий ремонт жилого фонда. Председатель решил произвести ремонт в подъезде и стал собирать дополнительную сумму с каждой квартиры на реализацию ремонта. Собственник отказывается оплачивать дополнительную сумму, в результате чего ремонт на его этаже не делают. Правомочны ли действия председателя? Если нет, то в какой орган собственник может обратиться за помощью?

В соответствии со ст. 164 ЖК РФ при непосредственном управлении многоквартирным домом, количество квартир в котором

составляет не более чем 12, собственниками помещений в таком доме заключаются договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

По договору оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственники помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и (или) выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном доме.

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

Таким образом, на основании решения общего собрания собственников дома собственник может предъявить претензии председателю дома, которого наделили полномочиями по управлению домом, в том числе в части дополнительного сбора денег на ремонт.

Одновременно отмечаем, что в соответствии со ст. 161.1 ЖК РФ в случае, если в многоквартирном доме не создано ТСЖ либо данный дом не управляется ЖК или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Полномочия совета многоквартирного дома определены ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ.

Как должны управляющие организации уведомлять жителей о видах и объеме работ и услуг, которые они проводят в многоквартирном доме, о стоимости таких работ и тарифах

на предоставление коммунальных ресурсов? К кому можно обратиться в случае, если управляющая организация таких сведений не дает?

Частью 10 ст. 161 ЖК РФ установлено следующее: «Управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации. Особенности раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных настоящим Кодексом, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются этим стандартом раскрытия информации. Контроль за соблюдением этого стандарта раскрытия информации указанными товариществом, кооперативом, управляющей организацией осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанными в части 2 статьи 20 настоящего Кодекса, в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти».

Стандарт раскрытия информации управляющими организациями установлен Правительством РФ.

В соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями управляющие организации товарищества и кооперативы обязаны обеспечить свободном и публичном доступ к следующей информации:

- общей информации об управляющей организации о товариществе и кооперативе;
- основным показателям финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления товарище-

ства и кооператива);

- сведениям о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - порядку и условиям оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - сведениям о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - сведениям о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.
- Доступ к информации должен быть обеспечен тем, что такая информация предоставляется путем:
- обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору управляющей организации:
 - ⇨ сайт управляющей организации;
 - ⇨ сайт органа исполнительной власти субъекта РФ, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ;
 - ⇨ сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность;
 - опубликования в официальных печатных средствах массовой информации, в которых публикуются акты органов местного самоуправления и которые распространяются в муниципальных образованиях, на территории которых управляющие организации осуществляют свою деятельность;
 - размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации;
 - предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

Следует отметить, что Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в ЖК РФ, в соответствии с которыми органы местного самоуправления обязаны проводить работу по

проверке и контролю за деятельностью управляющих организаций, в том числе:

- проводить по обращениям собственников жилья о невыполнении обязательств управляющими организациями проверки этих организаций и принимать соответствующие меры в случае невыполнения обязательств управляющих организаций;
- предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг, об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и во внеочередных общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах;
- предоставлять гражданам по их запросам информацию о муниципальных программах в жилищной сфере и в сфере коммунальных услуг, о нормативных правовых актах органов местного самоуправления, регулирующих отношения в данных сферах, о состоянии расположенных на территориях муниципальных образований объектов коммунальной и инженерной инфраструктур, о лицах, осуществляющих эксплуатацию указанных объектов, о производственных программах и об инвестиционных программах организаций, поставляющих ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, о соблюдении установленных параметров качества товаров и услуг таких организаций, о состоянии расчетов исполнителей коммунальных услуг (лиц, осуществляющих предоставление коммунальных услуг) с лицами, осуществляющими производство и реализацию ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, а также с лицами, осуществляющими водоотведение, о состоянии расчетов потребителей с исполнителями коммунальных услуг.

Таким образом, жителям многоквартирных домов для получения информации следует обращаться к источникам опубликования

управляющей организацией обязательной для раскрытия информации либо обращаться с запросом в управляющую компанию. В случае если по результатам таких обращений информация не будет получена, граждане могут инициировать проверку деятельности управляющей организации органом местного самоуправления. Часть информации, установленная ЖК РФ, может быть получена от органа местного самоуправления.

Как зарегистрироваться управляющей компании для раскрытия информации?

В целях предоставления информации о деятельности по управлению многоквартирными домами управляющими организациями, ТСЖ, ЖК и иными специализированными потребительскими кооперативами в информационную систему, оператором которой является государственная корпорация — Фонд, вносятся сведения по форме согласно приложениям № 1 и 2 к Методике оценки эффективности деятельности управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов, утвержденной правлением Фонда от 14.10.2011 № 286.

Уполномоченное лицо организации, управляющей жилищным фондом, регистрируется в качестве пользователя на портале www.reformagkh.ru в сети Интернет и заполняет заявку на размещение сведений о деятельности указанной организации в информационной системе (далее — заявитель).

По итогам заполнения указанной заявки в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ и (или) орган местного самоуправления направляется уведомление. На основании такого уведомления уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ и (или) орган местного самоуправления подтверждает сведения об организации, управляющей жилищным фондом, либо отказывает заявителю в регистрации в информационной системе.

В случае если уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ и (или) орган местного самоуправления подтвердит наличие сведений о регистрации на территории соответствующего субъекта РФ или муниципального образования такой организации, заявителю направляется уведомление о регистрации в информационной системе организации, управляющей жилищным фондом.

Если сведения о регистрации на территории субъекта РФ или муниципального образования организации, управляющей жилищным фондом, отсутствуют, заявителю направляется уведомление о необходимости представить в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ и (или) орган местного самоуправления дополнительную и (или) уточняющую информацию.

Скажите, пожалуйста, как правильно называется смета или калькуляция расходов на содержание жилья, которую должна предоставить собственникам управляющая компания для обоснования тарифа на содержание жилья? И есть ли какие-то обязательные требования к этому документу?

В отличие от тарифов на коммунальные услуги, стоимость содержания и ремонта жилья (тариф) должна определяться организацией, осуществляющей управление домом, и собственниками (по решению общего собрания), исходя из потребностей и возможностей последних, а также технических особенностей объекта.

Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией — в соответствии с ч. 5 ст. 161 и ст. 162 ЖК РФ.

Необходимо отметить, что расчет тарифа на содержание и ремонт жилья наиболее целесообразно производить один раз в год и обязательно утверждать его на собрании собственников.

В соответствии с п. 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Согласно Стандарту раскрытия информации организациями управляющая организация обязана раскрывать следующую информацию:

- общую информацию об управляющей организации;
- основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления);

- сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

Кроме того, вы имеете право обратиться в Службу государственного жилищного контроля и строительного надзора, которая осуществляет контроль за обеспечением прав и законных интересов граждан и государства при предоставлении населению жилищно-коммунальных услуг, а также за деятельностью управляющих организаций.

Руководство ЖСК не предоставляет расчет по платежам и расходам. Можем ли платить по личным расчетам?

Согласно ч. 3 ст. 117 ЖК РФ общее собрание членов ЖК избирает органы управления ЖК и органы контроля за его деятельностью.

В соответствии с ч. 1 ст. 120 ЖК РФ для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью ЖК общим собранием членов кооператива (конференцией) избирается ревизионная комиссия (ревизор) ЖК.

Таким образом, в случае если жильцы недовольны деятельностью действующего руководства ЖСК, они могут обратиться в органы контроля за деятельностью ЖСК либо инициировать общее собрание членов ЖК и переизбрать органы управления ЖК.

Возможна ли оплата управляющей организацией доли финансирования собственников помещений за счет денежных средств, полученных за использование общего имущества собственников помещений по соответствующему договору? Денежные средства собственников, полученные по указанному договору от третьих лиц, находятся на расчетном счете управляющей организации.

В соответствии с ч. 4 ст. 36 ЖК РФ по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем со-

брании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Если в период сбора платы за капитальный ремонт произошла смена управляющей организации на другую, обязана ли старая управляющая организация вернуть собственникам все деньги, собранные на еще не сделанный капитальный ремонт, или передать все собранные деньги новой управляющей организации? Или эти деньги неосновательно становятся собственностью старой управляющей организации?

В соответствии с ч. 10 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ либо ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме, одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

В условиях, когда договоры управления с предыдущей управляющей организацией были расторгнуты или прекращены и при этом данная организация не возвратила денежные средства, полученные от собственников помещений в многоквартирном доме в оплату работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества, которые не были выполнены, собственники помещений в многоквартирном доме приобретают по отношению к этой управляющей организации право требования возврата данных средств.

При таких условиях между собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме и предыдущей управляющей организацией существует денежное обязательство, в котором собственники и наниматели выступают в качестве кредиторов, а предыдущая управляющая организация — в качестве должника. Данные отношения регулируют нормы ГК РФ.

Обязан ли собственник вносить плату за капитальный ремонт, в случае если решение общего собрания о капитальном ремонте не принималось, или оно было принято с нарушением ЖК РФ и, на основании ч. 5. ст. 46 ЖК РФ, не имеет обязательной силы для не голосовавших собственников?

Плата за капитальный ремонт вносится собственником помещений только на основании решения общего собрания собственников помещений. При этом в соответствии с ч. 6 ст. 46 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований Жилищного кодекса РФ, в случае если он не принимал участия 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.

Для чего необходимо проводить формирование и кадастровый учет земельных участков под многоквартирными домами? Кто должен оплачивать данный вид работ?

Путем проведения кадастрового учета земельных участков обеспечивается индивидуализация придомовой территории конкретного многоквартирного дома. Земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет, переходит в общую долевую собственность владельцев помещений в данном доме. Это позволит собственникам помещений в этом доме самостоятельно сообща решать, как следует использовать и благоустраивать эту территорию (в том числе огораживать, застраивать, сдавать в аренду).

Собственники помещений в многоквартирных домах, земельные участки под которыми не сформированы, вправе обратиться в уполномоченный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка.

После подачи такого заявления указанный орган будет обязан за свой счет сформировать земельный участок и обеспечить проведение его государственного кадастрового учета.

Управляющая компания опубликовала информацию о проведении конкурса по выбору подрядных организаций на сайте управляющей компании, в которой указана дата вскрытия конвертов с заявками определенной даты. Дополнительно информация опубликована в средствах массовой информации — в газете, которая вышла на несколько дней позже. Имеет ли право управляющая компания вскрывать конверты в срок, указанный на сайте, или должна вскрыть в день, указанный в газете?

Согласно ч. 8 ст. 20 Закона о Фонде порядок привлечения подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома с использованием средств Фонда может устанавливаться субъектом РФ.

На основании п. 4 ч. 2 ст. 4 указанного Закона рекомендована примерная форма порядка по привлечению подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов с использованием средств Фонда, которая утверждена правлением Фонда¹. В соответствии с п. 2.1 и 3.5 разд. II указанного порядка вскрытие конвертов с конкурсными заявками производится не менее чем через 10 дней после опубликования информации на интернет-сайте и в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ.

Таким образом, в соответствии с рекомендациями Фонда информация о конкурсе должна быть опубликована и на интернет-сайте, и в средствах массовой информации. По истечению 10 дней с момента публикации информации о конкурсе в указанных источниках может осуществляться вскрытие конвертов.

Председатель дома без созыва общего собрания и согласия собственников жилья перевел управление дома в другую

¹ См.: решение Госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» от 05.10.2010, протокол № 194 «Об утверждении Методических рекомендаций по привлечению подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов с использованием средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»».

управляющую компанию. Жильцы дома не хотят быть в этой компании. Имеются протоколы общих собраний, заявления в администрацию муниципального образования, в прокуратуру и в жилищную комиссию о несогласии вступления в данную управляющую компанию. Заместитель главы по ЖКХ предлагает вступление в ТСЖ, но жильцы не согласны на предложенный вариант и предпочитают вернуться в предыдущую управляющую компанию. Как быть в данной ситуации?

Согласно ЖК РФ (ст. 161, 162) собственники помещений многоквартирного дома вправе самостоятельно выбирать способ управления и управляющую организацию. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Передача прав и обязанностей по договору управления многоквартирным домом другой управляющей организации без решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома ЖК РФ не предусмотрена.

Таким образом, если права жильцов были нарушены при принятии решения об изменении управляющей организации, жильцы вправе обратиться в суд с иском заявлением с целью восстановления своих прав.

Кроме того, 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.

В случае принятия решения о расторжении договора управления многоквартирным домом в одностороннем порядке жителям для подкрепления своей позиции целесообразно собрать исчерпывающие (особенно письменные) доказательства того, что управляющая организация нарушает условия договора управления многоквартирным домом.

В городе 80% многоквартирных домов обслуживается управляющей компанией, получившей дома по конкурсу с нарушениями постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом». Теперь эта компания, чтобы не допустить нового конкурса, проводит заочные голосования по своим перевыборам из конкурсного в «осознанное» управление. Голосования проходят без должного уведомления. Муниципалитет, как собственник неприватизированных квартир, не уведомляется и не голосует, про остальных собственников неизвестно, кто голосовал. На запрос муниципалитета предоставить документацию по собраниям, ответа не дают. Можно ли такие дома выносить на конкурс? Если нет, как проверить законность голосований и возможные фальсификации?

В случае нарушения порядка и сроков проведения заочного голосования принятое решение, оформленное протоколом, может быть оспорено в судебном порядке и признано недействительным.

Согласно ст. 46 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК РФ, 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 голо-

сования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику. Установить факт фальсификации подписей может суд, в том числе путем проведения в ходе судебного разбирательства судебно-почерковедческой экспертизы.

Кроме того, в соответствии с ч. 5 ст. 20 ЖК РФ полномочиями по проверке правомерности принятия собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников решения о выборе управляющей организации наделены государственные жилищные инспектора.

Проверку «законности» голосования и подлинности подписей вправе также проводить органы прокуратуры.

Практика показывает, что наиболее результативным может оказаться одновременное использование всех способов защиты своих прав: обращение собственников помещений в органы государственного жилищного надзора, в правоохранительные органы и подача соответствующего заявления в суд.

Планируется ли разработка единых федеральных стандартов деятельности по содержанию жилья и стандартов раскрытия информации управляющими компаниями? Как сделать работу управляющей компании более прозрачной?

На уровне Правительства РФ планируется установить стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирным домом, а также состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения.

Четкое определение на уровне Правительства РФ, что и как должны выполнять организации при осуществлении ими деятельности по управлению многоквартирным домом, а также ответственности, как административной, так и финансовой, за неисполнение установленных требований, позволит навести порядок в сфере управления многоквартирным домом, сделать эту деятельность прозрачной и эффективной.

Условно частные управляющие компании, работающие в сфере ЖКХ, выступают за информационную открытость. Некоторые

даже выпускают собственные газеты. Но эти газеты, сделанные абы как, неприятно брать в руки, так как отчеты с цифрами там публикуются специально мельчайшим шрифтом, чтобы нельзя было увидеть, сколько и на что потрачено. Во-вторых, газеты используются для выбивания конкурентов с рынка, т.е. факты там заведомо искажаются в пользу заказчиков таких публикаций. Публиковать отчеты о своей деятельности в обычных газетах управляющие компании не хотят, так как газетчики информацию проверяют и о репутации скандальных менеджеров тоже знают. Почему бы не принять решение, обязывающее управляющие компании информировать о своей деятельности через традиционные общественно-политические издания?

Сегодня на уровне Правительства РФ (стандарт раскрытия информации организациями) принято решение об обязательном опубликовании информации о деятельности организаций, осуществляющих управление многоквартирным домом, на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти. Информация также должна быть размещена на одном из следующих сайтов:

- сайт управляющей организации;
- сайт органа исполнительной власти субъекта РФ, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ;
- сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность.

Информационные ресурсы сети Интернет гораздо доступнее, удобнее и нагляднее, чем традиционные печатные. Кроме того, в Интернете добросовестные управляющие организации, заинтересованные в повышении качества предоставляемых ими услуг, как правило, на своих сайтах размещают форму обратной связи, где любой гражданин может задать управляющей организации интересующий его вопрос, и, в зависимости от того насколько быстро и полно ему ответят, сделать соответствующие выводы о работе управляющей организации. Также в Интернете гораздо проще разместить информацию, связанную с управлением отдельным многоквартирным домом, со своим перечнем работ и услуг, ценой и

размером задолженности как жителей перед управляющей организацией, так и управляющей организации перед ресурсоснабжающей организацией либо другой подрядной организацией.

Управляющие компании не подчиняются напрямую городским и районным администрациям, но стараются сохранять свою лояльность к власти. А вот со средствами массовой информации и журналистами не церемонятся. Мы больше года отбивались в судах всех инстанций от требований руководителя управляющей компании взыскать с редакции 500 тыс. за ущерб, якобы нанесенный его деловой репутации. Газета опубликовала отчет заседания президиума правительства, где вице-премьер обвинил управляющую компанию в завышении цен при ремонте подъездов. Ни разу за время судебных тяжб компания не представила в редакцию смету расходов по ремонту подъездов. Ни разу этих смет не видели ни старшие по подъездам, ни сами жильцы, хотя тратятся собранные с них деньги. Суд мы выиграли, но корреспонденты после этого к теме ЖКХ относятся негативно. Защита интересов обманутых дольщиков или жителей многоквартирных домов не поддерживается или вяло поддерживается на уровне власти. Почему?

В последнее время государством принят ряд нормативных правовых актов, направленных на формирование открытого и понятного рынка управления жилищным фондом. В Минрегионе России активно ведется работа по разработке стандартов и правил деятельности управляющих организаций, а также перечня обязательных работ и услуг по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме и порядка их выполнения и содержания.

Утверждены и реализуются Стандарты раскрытия информации организациями которые доработаны, в части введения обязанности по раскрытию информации в соответствии со стандартами не только управляющими организациями, но и объединениями собственников жилья (ТСЖ, ЖСК, ЖК), а также в части контроля за выполнением требований настоящего стандарта.

В соответствии с вышеупомянутыми Стандартами управляющая организация обязана в 20-дневный срок со дня поступления пись-

менного запроса от потребителя предоставить информацию посредством направления (в письменной форме) в адрес потребителя почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения управляющей организации. Смета расходов по ремонту подъезда является информацией, которую управляющая организация обязана раскрывать.

К сожалению, на сегодняшний день ответственность организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, за непредставление и предоставление заведомо ложной информации не установлена. Но этот пробел обязательно будет восполнен. Готовятся соответствующие поправки в КоАП РФ. Разрабатывается проект нормативного акта о расширении полномочий и порядке их выполнения для органов государственного жилищного надзора.

Кроме того, в соответствии со стандартами отказ в предоставлении информации может быть обжалован в установленном законодательством РФ судебном порядке.

Также следует отметить, что Федеральным законом «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в ЖК РФ, в соответствии с которыми органы местного самоуправления обязаны проводить работу по проверке и контролю за деятельностью управляющих организаций, в том числе:

- проводить по обращениям собственников жилья о невыполнении обязательств управляющими организациями проверки этих организаций и принимать соответствующие меры в случае невыполнения обязательств управляющих организаций;
- предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг, об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и во внеочередных общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах;
- предоставлять гражданам по их запросам информацию о муниципальных программах в жилищной сфере и в сфере

коммунальных услуг; о нормативных правовых актах органов местного самоуправления, регулирующих отношения в данных сферах; о состоянии расположенных на территориях муниципальных образований объектов коммунальной и инженерной инфраструктур; о лицах, осуществляющих эксплуатацию указанных объектов; о производственных программах и об инвестиционных программах организаций, поставляющих ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг; о соблюдении установленных параметров качества товаров и услуг таких организаций; о состоянии расчетов исполнителей коммунальных услуг (лиц, осуществляющих предоставление коммунальных услуг) с лицами, осуществляющими производство и реализацию ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, а также с лицами, осуществляющими водоотведение; о состоянии расчетов потребителей с исполнителями коммунальных услуг.

Таким образом, в случае если по результатам обращений в управляющую организацию информация о предоставлении жилищно-коммунальных услуг не была получена, граждане могут инициировать проверку деятельности управляющей организации органом местного самоуправления. Часть информации, установленная ЖК РФ, может быть получена от органа местного самоуправления.

В настоящее время в первую очередь от активности потребителей (жителей) и их знаний о своих жилищных правах и обязанностях зависит — насколько полно будет раскрыта информация о финансово-хозяйственной деятельности управляющих компаний. Граждане не всегда помнят, что основным органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников жилья. В последнее время в помощь потребителям жилищных услуг создаются общественные организации по защите собственников жилья, в том числе в форме народного контроля в сфере ЖКХ.

3. Как жители обеспечиваются коммунальными услугами и сколько это стоит?

Проживаю в многоквартирном жилом доме. В большинстве квартир установлены индивидуальные приборы учета холодной воды, также имеется общедомовой счетчик, рас-

положенный в подвале. В сентябре 2011 года при очередном съеме данных было выявлено, что расход холодной воды по внутриквартирным приборам учета в сумме оказался больше показаний общедомового счетчика. Управляющая компания была поставлена в известность. В октябре ее работники заменили общедомовой счетчик на аналогичный «исправный». Однако представители водоканала не приняли в эксплуатацию водомер по причине отсутствия необходимых документов на него (инженер сбыта водоканала составил акт, предписал установить водомер 2011 года выпуска). Вопреки этому был установлен счетчик 2010 года выпуска, установлена пломба. Всем жильцам были начислены дополнительные расходы. В течение какого времени необходимо было произвести замену общедомового прибора учета? Почему жильцы должны нести ответственность за несвоевременное выполнение своих обязанностей управляющей компанией? Насколько законны действия управляющей компании в этой ситуации?

В соответствии со ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом, к его компетенции относится, в том числе, принятие решений об установке прибора учета в многоквартирном доме, сроках установки, объемах работ, стоимости материалов, порядке финансирования работ, сроков возмещения расходов собственниками управляющей организации и иные вопросы.

Как таковых сроков замены неисправного прибора учета не установлено (нужно смотреть договор на установку и обслуживание прибора учета). Вместе с тем в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг в период ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления коммунальных услуг, для расчета размера платы исчисляются как **среднемесячное потребление** коммунальных ресурсов, определенные по указанному прибору за последние шесть месяцев. А если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше шести месяцев, — то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг. В случае если

ремонт прибора учета производился более 30 календарных дней, учет размера платы за коммунальные услуги за данный период рассчитывается по действующим тарифам, в соответствии с **нормативом потребления**, установленным законодательством.

К работе по установке и обслуживанию приборов учета привлекаются специализированные организации, имеющие право (разрешение) на выполнение работ по установке и обслуживанию систем инженерного оборудования зданий и средств измерения.

Порядок оплаты работ по проведению метрологической поверки, опломбирования, а также ремонта или замены **приборов учета определяется договором, который собственник помещения в соответствии с действующим законодательством должен заключать со специализированной организацией или с организацией, которая осуществляет управление** многоквартирным домом.

В многоквартирных домах следует устанавливать только те приборы учета, которые включены в государственный реестр средств измерения и допущены к применению на территории Российской Федерации. Прибор учета в обязательном порядке должен иметь технический паспорт, в котором указан срок, до которого прибор будет соответствовать нормам точности и по истечению которого нужно будет провести его поверку (согласно ГОСТ Р 50193.2-92 метрологические поверки проводятся обязательно: для счетчиков холодной воды — каждые пять календарных лет, для счетчиков горячей — каждые четыре года). Дополнительные требования к прибору учета не установлено, кроме данных, указанных в техническом паспорте (год выпуска прибора учета не влияет на его технические характеристики).

Учитывая, что общедомовой прибор учета относится к общему имуществу многоквартирного дома, то и финансируется, соответственно, за счет собственников.

Вместе с тем вам следует обратиться в управляющую организацию за разъяснениями. В случае если их объяснения вас не убедили, можно также обратиться в государственную жилищную инспекцию о неправомерности действий вашей управляющей организации.

Напомним, что в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями управляющие организации, товарищества и кооперативы обязаны предоставлять информацию о своей деятель-

ности, в том числе перечень и описание каждой работы (услуги), сведения о периодичности ее выполнения и стоимости.

Кто должен устанавливать приборы учета воды и теплоэнергии в нежилом здании — собственник или арендатор, если собственник администрация города, и в договоре аренды сказано, что «арендатор производит за свой счет капитальный ремонт арендуемого помещения»?

Является ли установка приборов учета капитальным ремонтом?

Не противоречит ли это ч. 4 ст. 13 Закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ?

В соответствии с ч. 4 ст. 13 Закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ до 1 января 2011 г. собственники зданий, строений, сооружений и иных объектов, которые введены в эксплуатацию на день вступления в силу этого федерального закона и при эксплуатации которых используются энергетические ресурсы (в том числе временных объектов), за исключением объектов, указанных в ч. 3, 5 и 6 ст. 13 Закона, обязаны завершить оснащение таких объектов приборами учета используемых воды, природного газа, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

До 1 января 2012 г. (в отношении объектов, предусмотренных ч. 3 и 4 ст. 13 Закона) и до 1 июля 2013 г. (в отношении объектов, предусмотренных ч. 5 и 6 ст. 13 Закона, в части оснащения их приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, в том числе оснащения многоквартирных домов коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальных квартир) приборами учета используемых воды, электрической энергии) ресурсоснабжающие организации, указанные в ч. 9 ст. 13 Закона обязаны совершить действия по оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми и передачу которых указанные организации осуществляют, объектов, инженерно-техническое оборудование которых непосредственно присоединено к принадлежащим им сетям инженерно-технического обеспечения

и которые в нарушение требований ч. 3–6.1 этой статьи не были оснащены приборами учета используемых энергетических ресурсов в установленный срок.

Установка приборов учета относится к виду работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в соответствии с ч. 3 ст. 15 Закона Фонде.

В Градостроительном кодексе РФ используется понятие «капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)» — замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Как правильно сделать перерасчет, в случае если человек не проживает по зарегистрированному адресу?

В соответствии с ч. 1 ст. 157 ЖК РФ и Правилами предоставления коммунальных услуг размер платы за коммунальные услуги для граждан определяется исходя из тарифов, утвержденных для ресурсоснабжающих организаций и показаний приборов учета, или, при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления (кроме электроэнергии и газа). При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение пяти рабочих дней на основании письменного заявления потребителя, поданного в течение месяца после окончания периода временного отсутствия потребителя. К заявлению прилагаются документы, подтверждающие продолжительность

периода временного отсутствия потребителя и (или) проживающих с ним по месту постоянного жительства. Перерасчет размера платы за отдельные виды коммунальных услуг осуществляется при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг. В этом случае услуги оплачивают граждане, зарегистрированные в жилом помещении. Размер платы за отопление зависит не от числа зарегистрированных или проживающих граждан, а от размера квартиры или жилого дома. В расчет берется общая площадь жилого помещения. Таким образом, если вы не проживаете в данном помещении, вам необходимо представить доказательство того, что вы проживаете в другом месте. Это может быть временная регистрация, договор найма, билеты и т.д.

Жильцам многоквартирного дома предлагают установить общедомовой узел учета и регулирования тепловой энергии, причем ОАО «Теплосеть» настаивает на установке автоматического регулирования тепловой энергии. Правомерно ли такое требование ОАО «Теплосеть»? В случае если по предварительной смете сумма оплаты установки узла учета составила больше, чем в уточненной смете, имеют ли собственники право потратить оставшиеся деньги на другие виды работ?

В соответствии с ч. 5 ст. 15 Закона о Фонде направленные на проведение капитального ремонта многоквартирных домов средства Фонда, средства долевого финансирования за счет средств бюджетов субъектов РФ и (или) средств местных бюджетов, средств ТСЖ, ЖК, ЖСК или иных специализированных потребительских кооперативов либо собственников помещений в многоквартирных домах могут использоваться только на проведение работ, указанных в ч. 3 ст. 15 Закона о Фонде. Пункт 6 ч. 3 указанной статьи предусматривает установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) как отдельный вид работ при проведении капитального ремонта многоквартирных домов. В соответствии с ч. 3.2. ст. 15 Закона о Фонде капитальный ремонт многоквартирных домов должен обязательно включать в себя выполнение работ по установке коллективных (общедомовых)

приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа), за исключением случаев, если соответствующий многоквартирный дом оснащен такими приборами учета и узлами управления. В данной ситуации целесообразно проведение общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома для четкого разграничения всех видов работ, предусмотренных Законом о Фонде и планируемых при проведении капитального ремонта вашего многоквартирного дома. Что касается оплаты за приобретение и установку коллективных (общедомовых) приборов учета, то она производится на условиях долевого финансирования региональных адресных программ проведения капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств Фонда, бюджета субъекта РФ, средств местных бюджетов (ч. 1 ст. 18 Закона о Фонде) и долевого финансирования ремонта собственниками жилых помещений в размере, не менее чем 5% общего объема средств, предоставляемых на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии с п. 2 ч. 6 ст. 20 Закона о Фонде). Конкретный объем средств, необходимый для внесения каждым собственником жилого помещения, определяется на общем собрании. Конкретный вид устанавливаемого узла учета также может быть определен самими собственниками жилых помещений. Если стоимость самого узла учета и монтажные работы составят меньшую сумму, чем планировалось, то оставшиеся денежные средства, возможно, опять же по решению общего собрания собственников жилых помещений направить на другие виды работ, предусмотренные Законом о Фонде.

Почему за время отсутствия жильца (свет, вода, газ) ЖКХ осуществляют пересчет платежей, а за вывоз твердых бытовых отходов и уборку придомовой территории нет? Имеются счетчики на свет, газ, воду.

В соответствии с ч. 1 ст. 157 ЖК РФ и Правилами предоставления коммунальных услуг размер платы за коммунальные услуги для граждан определяется исходя из тарифов, утвержденных для ресурсоснабжающих организаций и показаний приборов учета, или, при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления (кроме электроэнергии и газа).

В соответствии с п. 6 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном данными Правилами.

Согласно пп. «д» п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме сбор и вывоз мусора и жидких бытовых отходов и содержание лифта является составной частью содержания общего имущества. Все составные части платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются собранием собственников жилья, ЖК или иных специализированных потребительских кооперативов (ч. 7 и 8 ст. 156 ЖК РФ) или в случае, указанном в п. 34 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, органом местного самоуправления как одна величина. При этом стоимость отдельных работ должна указываться только в прилагаемом к договору управления многоквартирным домом перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (п. 2 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ).

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей указанного собственника в праве общей собственности на общее имущество в таком доме (ч. 1 ст. 37, ч. 2 ст. 39 ЖК РФ). В связи с этим расходы на содержание лифтового оборудования обязаны нести все собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме независимо от положения таких помещений в доме.

За разъяснениями вы также можете обратиться в свою управляющую компанию, а также посмотреть договор на управление.

В г. Южа третий год ООО «Объединенные котельные» взимают плату за отопление мест общего пользования в многоквартирных домах в тех жилых помещениях, где имеется индивидуальное газовое отопление. Делается это на основании постановления главы администрации городского поселения. В квитанции вид оплаты обозначен «отопление» и применяется

норматив, составляющий долю от норматива на отопление жилых помещений. Расчет выполнен экспертной организацией, чем и руководствуется администрация поселения в принятом правовом акте.

В г. Иваново (областном центре) данный платеж оспорен и отменен судом, однако в Юже этот вопрос граждане оспорить не могут. Конечно, оспаривать необходимость оплаты отопления подъездов при его наличии никто не собирается. Речь идет о правомерности введения такой оплаты городской властью с «подачи теплоснабжающей организации». Уловка видна уже в самом наименовании платежа: «отопление», ведь в составе жилищно-коммунальных услуг нет вида «отопление мест общего пользования», следовательно, таким наименованием граждан и не уведомляют открыто.

Как законным образом должна быть установлена для населения оплата за отопление мест общезпользования в домах, где кроме центрального отопления имеется индивидуальное отопление?

В соответствии со ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии — исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальную услугу «отопление» (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном федеральным законом. Органы местного самоуправления могут наделяться отдельными государственными полномочиями в области установления указанных тарифов, в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

Согласно ст. 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего

ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В силу п. 3 Правил предоставления коммунальных услуг **норматив потребления коммунальных услуг** — это месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных общих (квартирных) приборов учета, а также в иных случаях, указанных в Правилах.

В соответствии с Приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг при отсутствии в жилом доме или в помещениях многоквартирного дома коллективных (общедомовых), общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета размер платы за отопление (руб.) в жилом доме или в i -том жилом или нежилом помещении определяется по формуле:

$$P_{o,i} = S_i \times N_i \times T_T$$

где: S_i — общая площадь i -того помещения (квартиры) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв. м);

N_i — норматив потребления тепловой энергии на отопление (Гкал/кв.м);

T_T — тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством РФ (руб./Гкал).

Кроме того, в соответствии с п. 29 Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг в норматив отопления включается расход тепловой энергии исходя из расчета расхода на 1 кв. м общей площади жилых помещений для обеспечения температурного режима жилых помещений, содержания общего имущества многоквартирного дома, с учетом требований к качеству данной коммунальной услуги.

Таким образом, площади отапливаемых мест общедомового пользования в расчет платы за отопление включаются косвенно, учитывая в нормативе потребления тепловой энергии на отопление как потребление на общедомовые нужды.

Необходимость выделения затрат на отопление мест общего пользования появляется только при наличии индивидуальных приборов учета, вне зависимости от наличия или отсутствия общего прибора учета.

В соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление ТСЖ либо ЖК или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, также регулируются договором между собственником помещения и управляющей организацией (ч. 3 ст. 162 ЖК РФ).

Кроме того, на основании п. 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения. Согласно п. 32 названных Правил при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание и ремонт жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.

Таким образом, в договоре управления многоквартирным домом должны быть прописаны все условия и обязательства по договору управления.

Собственники многоквартирных домов, находящихся в нашем управлении, изъявляют желание в оборудовании домов общедомовыми приборами учета расхода холодной, горячей

воды и тепловой энергии с автоматизированной регулировкой и общей диспетчеризацией. Однако в ряде домов установлены расходомеры ЭСКО-РВ.08 на горячем водоснабжении.

Прошу дать разъяснение: возможно ли оборудование таких домов общедомовыми приборами учета холодной воды и тепловой энергии с автоматизированной регулировкой и диспетчеризацией за счет средств капитального ремонта, выполняемого в рамках реализации Закона о Фонде.

В Российской Федерации к применению допускаются приборы учета, отнесенные к средствам измерений в порядке, установленном Росстандартом, внесенные в Государственный реестр утвержденных типов средств измерений, прошедшие поверку в соответствии с Федеральным законом от 26.06.2008 № 102-ФЗ «Об обеспечении единства измерений», а также обеспечивающие соблюдение установленных законодательством об обеспечении единства измерений обязательных требований, включая обязательные метрологические требования к измерениям, обязательные метрологические и технические требования к средствам измерений, и установленных законодательством о техническом регулировании обязательных требований.

Рекомендуемый перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов приведен в таблице 2.3 Методических рекомендаций по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». В том числе установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления тепловой энергии на нужды отопления и горячего водоснабжения, а также установка узлов управления ресурсами с оборудованием устройства автоматизации и диспетчеризации для обеспечения дистанционного учета и управления.

Какое количество узлов учета тепловой энергии установлено на данный момент в многоквартирных домах, коммерческих и бюджетных учреждениях Российской Федерации?

Узел учета тепловой энергии — комплекс приборов и устройств, обеспечивающих учет тепловой энергии, массы (объема) тепло-

носителя, а также контроль и регистрацию его параметров. Конструктивно узел учета представляет собой набор модулей, которые врезаются в трубопроводы. В узел учета тепла входят: вычислитель, преобразователи расхода, температуры, давления, приборы индикации температуры и давления, а также запорная арматура. Статистический учет количества таких узлов учета тепловой энергии не ведется.

Вопросы учета тепловой энергии регулируются ст. 13 Закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ, а также при взаимоотношениях юридических лиц друг с другом — Правилами учета тепловой энергии и теплоносителя, утвержденными Минтопэнерго России 12.09.1995 № ВК-4936, и ГК РФ, при взаимоотношениях жителей с юридическими лицами или управляющими компаниями — Правилами предоставления коммунальных услуг и ЖК РФ.

Исходя из федерального законодательства, приборами учета должны быть оснащены все потребители (организации, здания, сооружения и многоквартирные дома) до 1 января 2012 г.

Как можно провести экспертизу тарифа, предлагаемого управляющей компанией? Если это платно, то за чей счет проводится данная экспертиза?

К **жилищным услугам** относятся услуги по содержанию и ремонту (текущему и капитальному) общего имущества собственников и услуги по управлению многоквартирным домом, а к **коммунальным услугам** относятся холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), электроснабжение, газоснабжение, отопление и утилизация твердых бытовых отходов.

Согласно ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт

общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

- плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги.

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

В соответствии с ч. 2 ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном федеральным законом. Органы местного самоуправления могут наделяться отдельными государственными полномочиями в области установления тарифов в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

В соответствии со ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

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

- 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;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, в договоре управления многоквартирным домом должны быть прописаны все условия и обязательства по договору управления.

Необходимо отметить, что управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

Контроль за соблюдением этого стандарта раскрытия информации управляющей организацией осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ.

Так как плата за жилищные услуги, предоставляемые собственникам жилых помещений, регулируется договорными отношениями, то при выборе тарифа, предлагаемого управляющей компанией, собственники также могут ориентироваться как на тарифы других (конкурирующих) управляющих компаний, так и на размер платы за жилищные услуги (тарифы) для муниципального сектора, устанавливаемый решениями советов депутатов в муниципальном образовании. Проведение экспертизы предлагаемых управляющей компанией тарифов на жилищные услуги можно произвести как за свой личный счет, так и за счет собственников жилья у организации,

специализирующейся на оказании такого вида услуг. За более подробной информацией, касающейся обоснованности предлагаемых тарифов на жилищные услуги управляющей компанией, собственники могут обратиться в Службу государственного жилищного контроля и строительного надзора субъекта.

В четырехэтажном доме три этажа — жилые, а на первом этаже располагаются магазины и другие организации. Как должны производить оплату организации, находящиеся на первом этаже и в подвале: на счет дома или в управляющую компанию? Где можно ознакомиться с нормативными актами и законами по этому поводу?

Как любые собственники помещений в многоквартирном доме, где выбран способ управления управляющей организацией, организации, занимающие нежилые помещения, в соответствии с ч. 7 ст. 155 ЖК РФ плату за жилищные и коммунальные услуги вносят управляющей организации. Если управляющий домом является собственником нежилых помещений и является их арендодателем, то плату за аренду платят управляющему домом, как собственнику, а он, в свою очередь, рассчитывается со своей управляющей организацией.

При этом в соответствии с ч. 7.1 ст. 155 ЖК РФ на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

Такой способ (прямых расчетов с ресурсоснабжающими организациями) предпочтительней для организаций, занимающих нежилые помещения. Во-первых, тарифы на коммунальные услуги для

организаций (юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) значительно отличаются от тарифов для населения. Во-вторых, есть множество дополнительных факторов, которые также должны учитываться в тарифах на коммунальные услуги. Например, если это парикмахерская или медицинское учреждение, то существуют повышенные требования при оплате канализования (водоотведения). Все это регулируется существующими СНиПами и СанПиНами, законодательно эти нормы, не установлены. Однако сегодня широко обсуждается законопроект о водоснабжении и водоотведении, где предполагается статья о введении особых требований для лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность в нежилых помещениях многоквартирного дома.

Порядок начисления собственникам нежилых помещений платы за коммунальные услуги устанавливается Правилами предоставления коммунальных услуг.

Следует учесть, что плата за жилищные услуги не должна отличаться от платы, начисленной для населения, за исключением услуг на вывоз твердых бытовых расходов. В этом случае, как правило, организации, занимающие нежилые помещения в многоквартирном доме, заключают отдельные договоры на вывоз твердых бытовых расходов. Это удобнее и целесообразнее, прежде всего для жителей. Во-первых, расценки для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей выше, чем для населения. А, во-вторых, как правило, бытовых отходов у организаций, занимающих нежилые площади в жилом доме, гораздо больше, чем у жителей.

Разрешается ли замена автоматических выключателей, установленных после индивидуального счетчика в этажном распределительном щитке, расположенном на лестничной клетке, за счет средств Фонда, поскольку они расположены на общедомовых электрических сетях в местах общего пользования?

В соответствии с Законом о Фонде капитальному ремонту в многоквартирных домах подлежит только общее имущество собственников помещений многоквартирного дома.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме являются одним из нормативных документов в области ка-

питательного ремонта общего имущества многоквартирных домов, положенных в основу действующих Методических рекомендаций по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом.

Автоматический выключатель в соответствии с п. 7.1.25 Правил следует рассматривать как аппарат защиты и управления, который устанавливается в квартирном (групповом) щитке, т.е. внутри самой квартиры, и предназначен для присоединения внутриквартирной сети, питающей светильники, штепсельные розетки и стационарные электроприемники квартиры. В связи с этим его нельзя считать общим имуществом многоквартирного дома. Следовательно, финансирование работ (замена автоматических выключателей, установленных после внутриквартирных приборов учета электроэнергии) не представляется возможным осуществить за счет средств Фонда.

В свою очередь, проведение работ по ремонту этажных щитков, а также оборудования, находящегося в нем, до индивидуальных (внутриквартирных) приборов учета электроэнергии (замена автоматических выключателей, установленных до внутриквартирных приборов учета электроэнергии) может быть осуществлена за счет средств Фонда, поскольку данное электрическое оборудование расположено на внутридомовых электрических сетях и является общим имуществом собственников жилых помещений.

С начала года в платежное поручение стали включать помимо платы за ремонт и содержание жилья плату за капитальный ремонт, т.е. оплата ремонта стала двойной. Высшие инстанции утверждают, что управляющие компании не имеют права без согласия жителей дома взимать помимо платы за ремонт и содержание жилья, плату за капитальный ремонт. Как и где найти это подтверждение о нарушении управляющей компании правил оплаты коммунальных услуг?

Согласно ст. 39 и 158 ЖК РФ собственник помещения (квартиры) в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения (квартиры), а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном

доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

При этом в целях управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме собственники помещений в таком доме на общем собрании согласно положениям ст. 44–48 и ч. 2 ст. 161 ЖК РФ обязаны выбрать один из способов управления:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление ТСЖ либо ЖК или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

В соответствии со ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги.

В соответствии с ч. 3 ст. 158 ЖК РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме. При переходе права собственности на помещение в много-

квартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома. Следует отметить, что ввиду высоких затрат на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме наиболее эффективным для собственников является ежемесячное отчисление фиксированной суммы, рассчитанной из необходимой потребности в привлечении средств к определенному сроку выполнения тех или иных работ по капитальному ремонту.

Вопросы предоставления и оплаты коммунальных услуг регулируются договором между собственником помещения и управляющей организацией (ст. 162 ЖК РФ). Оплата данных услуг, в частности отчисление на капитальный ремонт, должна осуществляться на условиях, предусмотренных договором между организацией, управляющей многоквартирным домом, и потребителем данной услуги.

В соответствии со ст. 162 ЖК РФ при выборе общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме управляющей компании с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет, а если управляющая организация выбрана по результатам открытого конкурса — на срок не менее одного года и не более трех лет. Договор собственника помещения с управляющей организацией обязательно должен содержать условия, указанные в ч. 3 ст. 162 ЖК РФ.

Таким образом, в договоре управления многоквартирным домом должны быть прописаны все условия и обязательства по договору управления, в том числе и внесение платы за капитальный ремонт.

При этом в соответствии с ч. 8.1 и 8.2 ст. 162 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, в том числе в случае, если управляющая организация не выполняет условия такого договора.

Кроме того, в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями управляющие организации, товарищества и кооперативы обязаны раскрывать информацию о своей деятельности, в том числе о перечне и описании каждой работы (услуги), периодичности ее выполнения и стоимости.

Как разобраться в правомерности расчета стоимости общедомовых расходов по электрической энергии на весь дом?

Для того чтобы понять порядок расчета платы за электроснабжение мест общего пользования и убедиться в его правильности, необходимо обратиться в управляющую компанию, которая осуществляет управление домом. Так как ст. 155 ЖК РФ определено, что плата за жилое помещение в зависимости от выбранного собственниками жилых помещений способа управления многоквартирным домом вносится управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному кооперативу, на которых в силу ст. 138 и 161 ЖК РФ лежит обязанность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества собственников помещений многоквартирного дома. Согласно ст. 162 ЖК РФ вопросы предоставления и оплаты коммунальных услуг регулируются договором между собственником помещения и управляющей организацией.

Кроме того, Правилами предоставления коммунальных услуг установлено, что обязанность обеспечить готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, возлагается на собственников помещений в многоквартирном доме, а также на привлекаемых ими исполнителей и иных лиц в соответствии с договором. В соответствии со ст. 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Одновременно необходимо отметить, что в соответствии с п. 7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме 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 приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. При этом внешней границей сетей электроснабжения является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом (п. 8 названных Правил). Согласно п. 3 Правил предоставления коммунальных услуг **коллективный (общедомовой) прибор учета** — средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом. Из установленного Приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг порядка расчетов следует, что при определении размера платы за коммунальные услуги учитываются показания коллективных (общедомовых) приборов учета. Следовательно, в составе платы за коммунальные услуги оплачиваются коммунальные ресурсы, потребляемые в помещениях общего пользования. Таким образом, жильцы платят не только за лампочки, которые освещают места общего пользования в подъезде, но и за доставку электрических ресурсов, по существующим в доме сетям. Чем больше индивидуальный потребитель использует электроэнергию в своей квартире, тем больше изнашиваются сети.

Другими словами, расходы на «общедомовую» электроэнергию будут распределены пропорционально показаниям индивидуальных счетчиков.

Если в доме создано ТСЖ, каким образом должна начисляться плата за пользование лифтом и вывоз мусора: по площади квартиры или по количеству проживающих?

Плата за пользование лифтом и вывоз мусора ранее начислялась по количеству проживающих (прописанных, зарегистрированных) людей, но согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, сбор и вывоз мусора и жидких бытовых отходов и содержание лифта является составной частью содержания общего имущества, вследствие чего плата рассчитывается пропорционально площади помещения, а не на одного проживающего в помещении человека. Все составные части платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются собранием собственников жилья, ЖК или иных специализированных потребительских кооперативов (ч. 7 и 8 ст. 156 ЖК РФ) или в случае, указанном в п. 34 Правил, органом местного самоуправления как одна величина. При этом стоимость отдельных работ должна указываться только в прилагаемом к договору управления многоквартирным домом перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (п. 2 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ). Необходимо учитывать, что расходы на содержание и ремонт лифтового оборудования многоквартирных домов являются составной частью расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме определяется долей указанного собственника в праве общей собственности на общее имущество в таком доме (ч. 1 ст. 37, ч. 2 ст. 39 ЖК РФ). В связи с этим расходы на содержание лифтового оборудования обязаны нести все собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме независимо от положения таких помещений в доме. Указанный подход отражен в решении Верховного Суда РФ от 26.05.2006 № ГКПИ05-588.

Правомерно ли включение в счета — извещения для жителей следующих платежей: 1) вывоз твердых бытовых отходов с утилизацией; 2) электроосвещение мест общего пользования?

1. Услуга по сбору и вывозу твердых бытовых отходов входит в состав платы за жилое помещение и относится к понятию «содержание жилого помещения» в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Утилизация (захоронение) твердых бытовых отходов является регулируемым видом услуг, оказываемых организациями коммунального комплекса, и оплачивается гражданами в составе платы за жилое помещение. Оплата данных услуг должна осуществляться на условиях, предусмотренных договором между организацией и потребителем данной услуги. При согласии потребителя стоимость утилизации может включаться в стоимость услуг по сбору и вывозу твердых бытовых отходов¹.

2. Плата за освещение мест общего пользования в многоквартирном доме должна быть включена в состав платы за коммунальную услугу «электроснабжение» (раньше этот платеж был включен в размер платы за ремонт и обслуживание жилищного фонда).

Жилец является собственником квартиры в многоквартирном доме. Регулярно оплачивает коммунальные услуги. Им же было обнаружено, что тариф за коммунальные услуги завышен, и он переплачивает. Собственником было написано заявление с просьбой перерасчета. Руководство управляющей компании согласилось с претензией, но произвело перерасчет только с момента написания собственником заявления, а не за весь период неправильного начисления. Право ли руководство управляющей компании? Если нет, то руководствуясь каким официальным документом, собственник может повлиять на производство ими перерасчета за весь период?

Для решения вопроса о перерасчете оплаты за коммунальные услуги с момента их неправильного начисления собственнику необходимо официально вновь обратиться в управляющую компанию и предоставить все подтверждающие документы (начиная

¹ Подробнее об этом см.: письмо Минрегиона России от 03.10.2008 № 25080-СК/14 «О разъяснениях по вопросу деятельности, связанной с утилизацией твердых бытовых отходов».

с момента неправильного начисления) о переплате. Документом, подтверждающим переплату, будет являться утвержденный муниципальным образованием тариф на оплату коммунальных услуг в городе. Необходимо внимательно посмотреть, с какого периода и какой тариф был установлен исполнительным органом муниципального образования, который является основополагающим документом для управляющей компании при составлении счетов на оплату коммунальных услуг.

Период неправильного начисления как раз и будет начинаться с момента установления указанного тарифа в муниципальном образовании. После этого необходимо получить официальный ответ от управляющей компании о причинах отказа (если таковой будет), а затем следует обратиться в муниципалитет, на территории которого находится управляющая компания, с просьбой решить данный вопрос. Официального документа, обязывающего производить перерасчет при неправильном начислении оплаты за коммунальные услуги, нет. Это должно быть прописано в договоре на обслуживание, который должен был быть заключен между жильцом как собственником жилья и управляющей компанией. При бездействии указанных органов и организаций по решению вопроса собственник вправе обратиться в суд.

Собственник продает квартиру спустя полгода после покупки. Начисления по оплате теплоснабжения в сельском поселении рассчитываются не на восемь месяцев, в которые поступает отопление, а общая сумма за год распределяется на 12 месяцев равными долями. Собственнику услуга по отоплению предоставлялась только в апреле — мае и сентябре — октябре этого года, а оплата теплоснабжения взималась и летом. Как можно собственнику вернуть деньги, уплаченные за тепло, которое ему не предоставлялось, при условии что в перерасчете отказано? Правомерен ли отказ управляющей компании в перерасчете суммы оплаты за теплоснабжение?

Как правило, денежные средства за отопление с учетом установленных тарифов распределяются равными долями на все 12 месяцев в году, и управляющие компании или местные администрации при

составлении счета по сбору платежей за коммунальные услуги включают их ежемесячно в направляемые квитанции на оплату.

Существующий порядок составления счета и включения в направляемые собственникам квартир счета на оплату коммунальных услуг должен быть утвержден управляющей компанией и согласован с администрацией вашего сельского поселения. Отказ в перерасчете, о котором вы спрашиваете, должен быть мотивированным, и его правомерность должна быть подтверждена существующими в управляющей компании и местной сельской администрации правоустанавливающими документами по этому вопросу.

В случае продажи квартиры бывшему собственнику необходимо предоставить в управляющую компанию и местную администрацию соответствующие документы, подтверждающие, с какого именно периода он не является собственником квартиры, и написать официальное заявление для проведения перерасчета за теплоснабжение.

Каким документом регламентируется определение границ балансовой и эксплуатационной ответственности при заключении договора на использование электрической энергии? Можно ли изменить эти границы, если договор уже подписан обеими сторонами?

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливающие принципы определения границ от внутридомовых инженерных систем, являющихся общим имуществом, и от внешних коммунальных сетей, принадлежащих муниципалитетам (эксплуатируемых ресурсоснабжающими организациями).

В соответствии с п. 8 названных Правил «внешней границей сетей электро-тепло-водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено

соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом».

В связи с тем что данные Правила регулируют отношения по содержанию общего имущества многоквартирного дома, правильное толкование п. 8 возможно только в системной (нормативной) связи с жилищным, гражданским законодательством и иными нормативными актами, регулирующими отношения по ресурсоснабжению. По общему правилу граница эксплуатационной ответственности определяется соглашением сторон. При недостижении соглашения сторон граница эксплуатационной ответственности устанавливается по внешней границе (границе балансовой принадлежности). В случае изменения границ эксплуатационной ответственности стороны должны заключить дополнительное соглашение.

Возможно ли заключение прямого договора на отпуск питьевой воды (прием сточных вод) (квартирные водосчетчики установлены) и теплоснабжения (квартирные теплосчетчики отсутствуют) между физическим лицом – собственником квартиры в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями?

В соответствии со ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещений в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания.

Согласно п. 7 Правил предоставления коммунальных услуг при отсутствии у собственников помещений в многоквартирном доме (в случае непосредственного управления таким домом) или собственников жилых домов договора, заключенного с исполнителем, указанные собственники заключают договор о приобретении холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии, а также о водоотведении непосредственно с соответствующими

щей ресурсоснабжающей организацией. В этом случае ресурсоснабжающая организация несет ответственность за режим и качество подачи холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии, а также водоотведения на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или принадлежащих собственникам жилых домов, с системами коммунальной инфраструктуры. При этом обслуживание внутридомовых инженерных систем осуществляется лицами, привлекаемыми по договору собственниками помещений в многоквартирном доме либо собственниками жилых домов, или указанными собственниками самостоятельно, если договором с ресурсоснабжающей организацией не предусмотрено иное.

Собственники помещений в многоквартирном доме и собственники жилых домов вносят плату за приобретенные у ресурсоснабжающей организации объемы (количество) холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии, а также за оказанные услуги водоотведения исходя из показаний приборов учета, установленных на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или принадлежащих собственникам жилых домов, с системами коммунальной инфраструктуры, если иное не установлено законодательством РФ.

Общий объем (количество) потребленных холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии, а также отведенных сточных вод, определенный исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, распределяется между указанными собственниками в порядке, установленном п. 21 Правил предоставления коммунальных услуг, а при наличии во всех помещениях многоквартирного дома индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета — пропорционально их показаниям. В случае отсутствия указанных приборов учета, расчет размера платы производится в порядке, установленном п. 19 Правил предоставления коммунальных услуг.

Управляющая компания отказывается отключать воду в квартире для замены батареи в квартире собственника, поскольку отопительный сезон начался. Законны ли действия управляющей компании? Как поступить в данной ситуации?

Вопрос замены батареи очень важен для повышения и улучшения теплоотдачи и поддержания нормальной температуры в квартирах. Но желательно было провести эти работы до начала отопительного сезона. Для замены батареи в квартире собственнику следует обратиться с письменным заявлением в свою управляющую компанию, обосновать назревшую необходимость замены батарей и согласовать день и время проведения этой работы. Замена батарей связана со спуском воды по всему стояку подъезда и временным отключением отопления у всех жильцов во всех квартирах подъезда. В связи с этим управляющая компания должна учесть все пожелания владельцев квартир подъезда по более удобному времени отключения отопления и определить дату и время проведения этих работ. Затем уведомить собственника об этом.

Необходимо ли заключать дополнительные соглашения к договорам и соглашениям, связанным с выполнением программы по установке коллективных приборов учета многоквартирных домов, если ранее существовавший производственный жилищно-строительный кооператив ПЖСК был реорганизован (преобразован) в ТСЖ после вступления в программу? Достаточно ли уведомления о реорганизации и смене реквизитов сторонам таких договоров (соглашений)? Необходимо ли представлять такому ТСЖ иные документы в органы местного самоуправления?

Процедура преобразования юридических лиц регулируется гражданским законодательством, в частности ст. 58–60 ГК РФ. Общее правило — права и обязанности юридического лица при его преобразовании переходят к вновь созданному юридическому лицу в соответствии с передаточным актом. Передаточный акт должен содержать положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного юридического лица в отношении всех его кредиторов и должников, включая и обязательства, оспариваемые сторонами. Направление письменного уведомления о преобразовании и смене реквизитов в адрес органов местного самоуправления и всех контрагентов по договорам представляется необходимым в целях соблюдения своих обязательств и своевременного выполнения региональной адресной программы.

4. Как решить вопрос о капитальном ремонте дома?

Кто принимает решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и как поступить в случае, если средств на финансирование капитального ремонта собственниками недостаточно?

В соответствии со ст. 30 ЖК РФ обязанности по содержанию общего имущества в многоквартирном доме возложены на собственников помещений. При этом в соответствии с ЖК РФ капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). Решение о проведении капитального ремонта и его финансировании принимается собственниками помещений на их общем собрании большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения установлен общий порядок осуществления капитального ремонта многоквартирного дома и его финансирования.

Собственники помещений в соответствии с Законом о Фонде имеют право на получение финансовой помощи на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме за счет средств федерального бюджета (средств Фонда). Если в доме еще нет ТСЖ, его необходимо создать, так как финансовую помощь получают дома, в которых есть ТСЖ, либо выбрана управляющая компания. За помощью в создании ТСЖ необходимо обратиться в орган местного самоуправления. При этом размер финансирования работ по капитальному ремонту со стороны собственников должен составлять не менее 5%, соответствующее решение собственники принимают также на общем собрании.

Собственникам на общем собрании необходимо принять решение об участии в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и направить его в муниципалитет.

Муниципалитет формирует общую заявку, включает многоквартирный дом в муниципальную программу по проведению ка-

питального ремонта и отправляет ее главе исполнительной власти региона. Руководство субъекта РФ направляет в Фонд оформленную в соответствии с требованиями законодательства заявку на предоставление финансовой помощи за счет средств Фонда.

Есть ли примерная форма договора с собственниками на проведение капитального ремонта и долевого финансирования по программе Фонда?

Согласно ст. 20 Закона о Фонде порядок привлечения ТСЖ, ЖК, ЖСК или иным специализированным потребительским кооперативом либо выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома с использованием средств, предоставляемых в соответствии с данным законом, может устанавливаться субъектом РФ.

Порядок выплаты ТСЖ, ЖК, ЖСК или иным специализированным потребительским кооперативом либо собственниками помещений в многоквартирном доме средств на долевое финансирование капитального ремонта многоквартирного дома, в том числе порядок, предусматривающий возможность предоставления рассрочки выплаты таких средств, определяется органом местного самоуправления.

Какие дома в первую очередь попадают в программу по переселению граждан из аварийного жилфонда, если домов участвует 100, а софинансирование местного бюджета может позволить переселить за один год 10 домов?

Законодательством РФ не установлены требования к порядку отбора многоквартирных домов для участия в программе по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, финансируемую с участием средств Фонда.

Такие дома должны отвечать требованиям, установленным ст. 16 Закона о Фонде.

В первую очередь в перечень аварийных многоквартирных домов программы по переселению граждан рекомендуется включать аварийные дома, для собственников помещений в которых истек установленный разумный срок сноса таких домов силами собствен-

ников, а также аварийные дома, в которых все жилые и нежилые помещения находятся в муниципальной собственности. Во вторую очередь целесообразно осуществлять переселение граждан из аварийных домов, где всеми собственниками жилых помещений выбраны конкретные варианты переселения, взяты обязательства в письменной форме о реализации конкретного варианта переселения и согласованы с органами местного самоуправления условия изъятия жилых помещений. В третью очередь — в которых общим собранием собственников помещений принято единогласное решение об участии в программе по переселению граждан, но для которых не истек установленный разумный срок для сноса аварийных многоквартирных домов силами собственников.

Прошу разъяснить, каким методом следует составлять сметы на капитальный ремонт жилых домов.

Для определения стоимости капитального ремонта жилых многоквартирных домов разрабатывается проектная документация в соответствии с Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденным постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87. Если по характеру ремонтных работ не требуется разработка чертежей, то в составе проектной документации приводятся два раздела: разд. I — пояснительная записка с исходными данными для капитального ремонта и разд. II — смета на капитальный ремонт.

Сметная документация на капитальный ремонт составляется в ценах, сложившихся ко времени ее составления в соответствии с Методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81 — 35.2004), утвержденной постановлением Госстроя России от 05.03.2004 № 15/1, и должна содержать: сводный сметный расчет, объектную и локальные сметы.

Локальные сметы предназначены для определения сметной стоимости ремонтируемого объекта. Локальная смета представляет собой первичный сметный документ на отдельные виды работ и затрат, причем ее можно составлять как на отдельный объект, так и на общеплощадочную работу. В основе локальной сметы заложены объемы, которые определены в составе рабочей документации или рабочих чертежей.

Объектная смета — это документ, который включает в себя данные в целом на ремонтируемый объект, взятые из локальных сметных расчетов и локальных смет.

Сводная смета стоимости объекта рассчитывается на основании объектных сметных расчетов и рассчитанных объектных смет по отдельным видам затрат.

Что касается методов составления смет, то к одному из наиболее распространенных методов можно отнести **ресурсный метод**. При использовании этого метода расчет сметы осуществляется с использованием текущих (прогнозных) цен и тарифов (расценок) элементов затрат, которые необходимы для выполнения работ. Расчет выполняется на основании следующих данных: потребность в материалах, которая выражена в натуральных измерителях, время эксплуатации строительных машин, трудовые затраты рабочих, расход используемых на технологические цели энергоносителей и т.д.

Эти ресурсы рассчитываются на основании проектных материалов, а также соответствующих нормативных источников (справочников). Также для составления смет может использоваться **базисно-индексный метод**. Этот метод основывается на применении системы текущих и прогнозных индексов по отношению к стоимости, которая была определена в базисном уровне цен.

Если сметная документация на капитальный ремонт состоит только из одного локального сметного расчета, то сводный и объектный сметный расчет не составляется, а затраты по главам сводного сметного расчета учитываются в конце локальной сметы.

Локальные сметы составляются на основе объемов работ, определенных по чертежам, либо на основе описей работ (дефектных ведомостей), подписанных заказчиком и проектной организацией. Описи работ обязательно прикладываются к сметной документации как часть проектной документации на капитальный ремонт. Согласно п. 4.7 разд. IV указанной Методики в локальные сметы на ремонтные работы рекомендуется включать коэффициенты, применяемые к аналогичным работам в новом строительстве, учитывающие особенности технологии производства ремонтных работ.

Жилые дома относятся к специализированному жилищному фонду, все квартиры находятся в муниципальной собствен-

ности. Возможно ли включение данных домов в региональную программу капитального ремонта в рамках Закона о Фонде?

Согласно ст. 2 Закона о Фонде под **капитальным ремонтом многоквартирного дома** понимается проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Таким образом, с использованием средств Фонда может осуществляться капитальный ремонт многоквартирного дома в случае, если расположенные в нем помещения находятся в собственности более чем одного лица.

С учетом этого проведение капитального ремонта многоквартирного дома, помещения в котором находятся в муниципальной собственности одного юридического лица, не может осуществляться в рамках указанного закона.

Можно ли в 2012 году сделать заявку на замену трех лифтов в жилом многоквартирном доме за счет средств фонда, если в 2008 году в этом же доме уже был заменен один из четырех лифтов?

Закон о Фонде не содержит запрета на повторное включение многоквартирных домов в программу капитального ремонта.

Пункт 3.2.3 Методических рекомендаций по разработке региональной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, утвержденных решением Фонда от 25.02.2010, протокол № 137, и размещенных на сайте Фонда, указывает на целесообразность принятия правового акта субъекта РФ об установлении нормы, позволяющей многоквартирным домам получать финансовую поддержку в рамках одной региональной адресной программы, что не является запретом для участия этих же домов в последующих подобных адресных программах. Такой правовой акт имеется в Вологодской области, ознакомившись с которым можно понять и оценить возможность участия конкретного дома в региональной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в 2012 году в части замены лифтового оборудования.

Следует также иметь в виду, что замена лифтов за счет средств, предоставляемых в соответствии с Законом о Фонде, осуществляется по результатам экспертного обследования лифта, оработавшего

нормативный срок службы (25 лет), которым лифт признан непригодным к дальнейшей эксплуатации, и проведение его ремонта признано нецелесообразным.

Если такая экспертиза проводилась и имеется соответствующее экспертное заключение специализированной организации (Ростехнадзора) о невозможности дальнейшей эксплуатации лифтов в указанном многоквартирном доме, то вы можете, выполнив все условия предоставления финансовой поддержки, содержащиеся в ст. 14 Закона о Фонде, обратиться с соответствующим обращением в ваш орган местного самоуправления по вопросу замены лифтов в данном многоквартирном доме в 2012 году.

Наш дом попал в предварительный список на капитальный ремонт согласно Закону о Фонде. Дому более 40 лет, за эти годы он ни разу не был на капитальный ремонт. Кровля протекает, инженерные сети изношены на 100%, наружные стены промерзают. В 2012 году нам обещают сделать только капитальный ремонт кровли, но при условии, что мы после ремонта оформим, энергетический паспорт. Но зачем нам это оформление, если из инженерных сетей у нас постоянно льется вода, все неисправное, ржавое. Неужели и в самом деле оформление паспорта одно из условий, чтобы нам сделали ремонт? Выданных нам средств не хватит на капитальный ремонт кровли, а еще и оформление паспорта.

Энергетическое обследование проводится в **добровольном порядке**, за исключением случаев, когда в соответствии с Законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ оно должно проводиться в обязательном порядке (в частности, в отношении органов власти, наделенных правами юридических лиц, организаций с участием государства или муниципального образования, организаций, осуществляющих регулируемые виды деятельности, и т.д.).

При подготовке региональной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирного дома с участием средств Фонда **собственники помещений в таком доме должны провести общее собрание и принять решение о том, какие виды работ (согласно ч. 4 ст. 15 Закона о Фонде) запланированы при проведении капитального ремонта.**

В соответствии с ч. 5 ст. 15 Закона о Фонде направляемые на проведение капитального ремонта многоквартирных домов средства Фонда, средства долевого финансирования за счет средств бюджетов субъектов РФ и (или) средств местных бюджетов, средств ТСЖ, ЖК, ЖСК или иных специализированных потребительских кооперативов либо собственников помещений в многоквартирных домах могут использоваться только на проведение работ, указанных в ч. 3 ст. 15 Закона о Фонде, а также на разработку проектной документации для капитального ремонта многоквартирных домов, проведение обязательного энергетического обследования многоквартирного дома, если региональной адресной программой по проведению капитального ремонта многоквартирных домов предусмотрено проведение этого обследования, и проведение государственной экспертизы такой документации в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности.

Таким образом, при формировании региональной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирного дома, **решение о проведении капитального ремонта по видам работ, и в том числе проведении энергетического обследования вашего дома, должно было приниматься на общем собрании собственников, и предстоящие расходы на такое обследование должны быть учтены при составлении сметы расходов в рамках капитального ремонта.**

Прошу разъяснить, какие сметные расценки применить при осмечивании в программе «РИК» (ресурсно-индексное калькулирование) работ по прокладке внутренних трубопроводов водоснабжения из полипропиленовых труб и как правильно учесть стоимость материалов.

Государственными (федеральными) сметными нормативами и расценками (ГСН, ГЭСН, ФЕР) называются сметные нормативы, которые входят в состав действующих строительных норм и правил РФ. Они вводятся в действие государственными органами по делам строительства. **Отраслевыми сметными нормативами (ОСН)** называются сметные нормативы, введенные для строительства, которое осуществляется в пределах соответствующей отрасли и вводится в действие министерствами. **К территориальным сметным нормативам (ТСН)** относятся сметные нормативы, введенные в действие для

строительства администрациями субъектов РФ, осуществляемого на территории соответствующего субъекта, и обязательные для применения при строительстве объектов, осуществляемых за счет средств бюджета соответствующего субъекта. Эти нормативы не должны противоречить федеральным нормам.

При этом следует отметить, что территориальные сметные нормативы могут использоваться организациями, осуществляющими строительство или капитальный ремонт на территории соответствующего субъекта РФ, независимо от их ведомственной подчиненности и источников финансирования выполняемых работ.

Подразумевает ли исполнение Закона о Фонде подготовку энергетического паспорта при проведении капитального ремонта многоквартирного дома?

В соответствии с ч. 3.1. ст. 15 Закона о Фонде установлена обязанность соблюдения требований энергетической эффективности при проведении капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональных адресных программ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых с участием средств Фонда. В соответствии с Методическими рекомендациями по проведению энергетического обследования многоквартирных домов, участвующих в региональных адресных программах по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых с участием средств государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, утвержденными Фондом по согласованию с Минрегионом России 08.07.2011, энергетическое обследование многоквартирного дома должно быть в обязательном порядке проведено после капитального ремонта дома.

До проведения капитального ремонта требуется составление технического паспорта многоквартирного дома в соответствии с Методическими рекомендациями по составлению технического паспорта многоквартирного дома, утвержденными Фондом по согласованию с Минрегионом России 14.02.2011, энергетические параметры которого формируются по данным экспресс-обследования дома. Соответствие выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов требованиям энергетической эффективности определяется по результатам проведения энергетического

обследования в соответствии с Методическими рекомендациями, после чего составляется отчет и энергетический паспорт многоквартирного дома. Форма энергетического паспорта прилагается к указанным Методическим рекомендациям.

В жилом доме наружные стены кирпичные, неоштукатуренные, с выветрившейся кладкой и с частичными разрушениями кирпичной кладки по фасаду и карнизу. Согласно п. 4.2.3.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 поверхности ограждающих конструкций с данными видами дефектов следует оштукатуривать цементным раствором. Сметой на капитальный ремонт фасада, утвержденной общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, предусмотрены работы по заделке трещин, ремонту кирпичной кладки, оштукатуриванию стен фасада по сетке с последующей окраской. Относятся ли данные работы к видам работ, выполняемых при капитальном ремонте фасада, в рамках реализации программы согласно закону о Фонде?

Пунктом 5.3.3 Методических рекомендаций по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» предусмотрено проведение работ по усилению конструкций карнизных блоков с последующей отделкой поверхностей.

При составлении сметы на проведение капитального ремонта необходимо учитывать, что согласно п. 2.4.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, при капитальном ремонте следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные.

Перечень оснований для включения видов работ в смету установлен п. 5.7, 5.8 Положения об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения, утвержденного приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312.

При этом необходимо учитывать, что в соответствии с п. 21, 22 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, факт достижения которых устанавливается собственниками помещений или ответственными лицами с отражением этого факта в акте осмотра.

Согласно требованию п. 3 ч. 6 ст. 20 Закона о Фонде муниципальное образование осуществляет перечисление средств Фонда и средств долевого финансирования после предоставления утвержденной общим собранием членов ТСЖ, ЖК, ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива либо собственников помещений в многоквартирном доме сметы расходов на капитальный ремонт такого многоквартирного дома.

В соответствии с п. 4.96 Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации, (МДС 81 — 35.2004) затраты, предназначенные для возмещения стоимости работ и затрат, потребность в которых возникает в процессе разработки рабочей документации или в ходе строительства в результате уточнения проектных решений, включаются в резерв средств на непредвиденные работы и затраты сводного сметного расчета стоимости строительства в размере не более 2%.

Может ли управляющая организация самостоятельно проводить работы по капитальному ремонту в домах, которые находятся в ее управлении, и на каких условиях?

Законодательством РФ не установлены ограничения по проведению капитального ремонта дома управляющей организацией при наличии у нее свидетельства о допуске к работам, выданного саморегулируемой организацией. Вместе с тем, необходимо учитывать, что Закон о Фонде предусматривает утверждение субъектом РФ порядка привлечения управляющей организацией подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома с использованием средств, предоставляемых в соответствии

с данным законом. Согласно Методическим рекомендациям по привлечению подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов с использованием средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», привлечение подрядных организаций осуществляется путем проведения открытых конкурсов для определения лучших условий для исполнения договора подряда на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома. Таким образом, управляющая организация может осуществлять капитальный ремонт дома, который находится под ее управлением, если она имеет в установленных в соответствии со ст. 52 Градостроительного кодекса РФ случаях выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам и признана победителем конкурса согласно порядку привлечения подрядных организаций, утвержденным субъектом РФ.

Как правильно оформить акт строительной готовности многоквартирного дома перед началом производства работ по строительству в целях его включения в программу переселения граждан из аварийного жилья?

В программу переселения граждан из аварийного жилищного фонда согласно ст. 16 Закона о Фонде включаются аварийные многоквартирные дома. Расселение аварийного жилищного фонда осуществляется в соответствии с программой переселения, в том числе путем приобретения помещений у застройщиков, либо путем строительства домов в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

Сведения о строительной готовности на территории муниципального образования, включенного в программу переселения, в случае если одним из планируемых способов переселения является строительство многоквартирных домов, предоставляются в Фонд по форме согласно Приложению № 5 к Методическим рекомендациям по разработке региональной адресной программы переселения

граждан из аварийного жилищного фонда, утвержденным решением Фонда от 10.02.2011, протокол № 222.

В каком порядке выделяются деньги собственниками жилья на капитальный ремонт дома, включенного в программу, утвержденную Фондом? Возможна ли рассрочка суммы на несколько месяцев?

Согласно Закону о Фонде порядок выплаты собственниками помещений в многоквартирном доме средств на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе порядок, предусматривающий возможность предоставления рассрочки выплаты таких средств, определяется органом местного самоуправления. Получить информацию о наличии либо отсутствии такого документа можно, обратившись в администрацию муниципального образования.

Как включаются памятники архитектуры, расположенные на территории муниципального образования, в программу по переселению граждан из аварийного жилья?

Согласно п. 1 ч. 2 ст. 16 Закона о Фонде в региональные адресные программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, финансируемые с использованием средств Фонда, включаются многоквартирные аварийные дома, подлежащие сносу.

Если памятники архитектуры относятся к объектам культурного наследия, то они не подлежат сносу согласно Федеральному закону от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Таким образом, памятники архитектуры, являющиеся объектами культурного наследия, не могут быть включены в региональные адресные программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, финансируемые с использованием средств Фонда.

Какие ремонтные работы входят в капитальный ремонт многоквартирного дома?

В соответствии с ч. 3 ст. 15 Закона о Фонде к видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов относятся:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

- ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыш;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;
- утепление и ремонт фасадов;
- установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- ремонт фундаментов многоквартирных домов, в том числе на свайном основании, расположенных в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях.

Кроме того, 17 сентября 2009 г. Фондом утверждены Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», в которых приведен исчерпывающий перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, финансируемых за счет средств Фонда, ознакомиться с которыми можно на сайте Фонда www.fondgkh.ru в разделе «Как получить финансирование».

Возможно ли повторное участие многоквартирного дома в Федеральной программе по проведению капитального ремонта согласно Закону о Фонде?

Закон о Фонде не содержит ограничений для включения одного и того же многоквартирного дома в региональные адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов при условии соблюдения требований Закона о Фонде и выполнения разных видов работ.

Необходим ли проект на выполнение ремонта внутридомовых инженерных сетей при проведении капитального ремонта многоквартирного дома?

Ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, газо-, водоснабжения, водоотведения в многоквартирном доме предусмотрен ч. 3 ст. 15 Закона о Фонде.

Перечень видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, утвержден приказом Минрегиона России от 30.12.2009 № 624.

Перечень не включает в себя виды работ по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту в отношении объектов, для которых не требуется выдача разрешения на строительство.

Замена электропроводки в многоквартирном доме в составе работ по ремонту внутридомовых инженерных сетей невозможна без проектной документации, поскольку данный вид работ влияет на безопасность объекта капитального строительства (многоквартирного дома).

Требуется ли проект на утепление фасада многоквартирного жилого фонда (двухэтажный восьмиквартирный дом)? Требуется ли проектного решения замена инженерных сетей водопровода, отопления и канализации, при условии что не меняется диаметр проходного сечения труб, их расположение и протяженность, но меняется материал, из которого изготовлен трубопровод?

В соответствии с п. 1.14 Инструкции о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий МДС 13-1.99, утвержденной Постановлением Госстроя России от 17.12.1999 № 79 «капитальный ремонт осуществляется только по утвержденным проектам и сметам».

Следовательно, проект на утепление фасада жилого здания и проект на замену инженерных сетей водопровода многоквартирного дома должен быть изготовлен в установленном порядке.

Нами заключен договор с управляющей компанией на обследование 5 из 20 многоквартирных домов (не вновь вводимых и не после капитального ремонта). Разъясните, пожалуйста, следующее. Если обследование добровольное, какую

форму паспорта заполнять. Дело в том, что существует еще утвержденная форма Фонда, которую утвердили вместе с Методическими указаниями. Будет ли зарегистрирована такая форма в саморегулируемой организации, ведь она не соответствует приказу Минэнерго России от 19.04.2010 N 182 «Об утверждении требований к энергетическому паспорту, составленному по результатам обязательного энергетического обследования, и энергетическому паспорту, составленному на основании проектной документации, и правил направления копии энергетического паспорта, составленного по результатам обязательного энергетического обследования», и будет ли проведена экспертиза паспорта в такой форме?

Энергетическое обследование проводится в добровольном порядке, за исключением, если в соответствии с Законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ оно должно проводиться в обязательном порядке (в частности, в отношении органов власти, наделенных правами юридических лиц, организаций с участием государства или муниципального образования, организаций, осуществляющих регулируемые виды деятельности, и т.д.).

В соответствии с приказом Минэнерго России «Об утверждении требований к энергетическому паспорту, составленному по результатам обязательного энергетического обследования, и энергетическому паспорту, составленному на основании проектной документации, и правил направления копии энергетического паспорта, составленного по результатам обязательного энергетического обследования» разработана форма энергетического паспорта.

Что касается формы энергетического паспорта для многоквартирного дома, составленного в результате добровольного энергетического обследования, то она до настоящего времени законодательно не утверждена.

Учитывая изложенное, Фонд разработал Методические рекомендации по проведению энергетического обследования многоквартирных домов, участвующих в региональных адресных программах по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых с участием средств государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, в соответствии с которыми энергетическое обследование много-

квартирного дома должно быть в обязательном порядке проведено после капитального ремонта многоквартирного дома. До проведения капитального ремонта требуется составление технического паспорта многоквартирного дома в соответствии с Методическими рекомендациями по составлению технического паспорта многоквартирного дома энергетические параметры которого формируются по данным экспресс-обследования дома.

Соответствие выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности определяется по результатам проведения энергетического обследования в соответствии с Методическими рекомендациями, после чего составляется отчет и энергетический паспорт многоквартирного дома. Форма энергетического паспорта прилагается к указанным Методическим рекомендациям.

Могут ли жильцы претендовать повторно на получение софинансирования в случае, если выяснилось: капитальный ремонт их дома прошел лишь на бумаге или был выполнен частично?

Повторное участие многоквартирного дома в программах капитального ремонта с участием средств Фонда возможно только при условии подачи очередной заявки, т.е. если в одном году была отремонтирована крыша, то при подаче заявки и одобрении ее в следующем году субъектом РФ и Фондом может быть отремонтирован фасад. Но подобные ситуации Фонд старается не допускать с целью более справедливого распределения своей финансовой поддержки.

Также следует отметить, что собственники помещений в многоквартирном доме (управляющие организации, ТСЖ) являются заказчиками работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. И только после принятия заказчиком работ такие работы считаются выполненными.

Существует такое понятие «строительный контроль». Под этим термином подразумевается проверка выполнения работ по строительству, капитальному ремонту на соответствие требованиям проектной и рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана, технических

регламентов. Как осуществляется строительный контроль? Это определяет специальное положение, утвержденное постановлением Правительства РФ от 21.06.2010 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства».

Строительный контроль проводят и подрядчик, и заказчик ремонта. Заказчик может нанять для строительного контроля специальную фирму с допуском к таким работам. Собственники жилья за строительный контроль не платят, его стоимость относится к общим затратам на ремонт дома.

Размер затрат заказчика на строительный контроль объекта, ремонт которого проводится с использованием федеральных средств, рассчитывается по специальной формуле. Для подрядчика затраты на строительный контроль — это часть накладных расходов.

В случае возникновения сомнений в качестве ремонта заказчик вправе обратиться с письменной жалобой в региональный государственный строительный надзор. По закону (постановление Правительства РФ от 01.02.2006 № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации») задача государственного строительного надзора — «предупреждение, выявление и пресечение нарушений законодательства о градостроительной деятельности, в том числе технических регламентов и проектной документации». Сотрудники государственного строительного надзора следят, как выполняются работы, соответствует ли реальная картина сметам и т.п. Разумеется, услуги государственного строительного надзора для собственников бесплатны. Также собственники могут обратиться с заявлением в прокуратуру.

На ремонт крыши выделили 2 млн. Мы нашли подрядчика, который обещает выполнить ремонтные работы со скидкой, и ремонт выйдет в 1млн 600 тыс.руб. Можем ли мы оставшиеся 400 тыс. руб. потратить по своему усмотрению, например, на замену окон в подъезде, так как это входит в ремонт фасада или эти средства подлежат возврату в Фонд, и нам необходимо повторно отправлять заявку на участие в данной программе? Или же это можно внести в смету без возврата денег в Фонд?

Жителям дома нужно провести общее собрание жильцов, на котором они должны проголосовать (по ЖК РФ должно быть более 2/3 от общего числа собственников согласны) за то, что они хотят сэкономленные средства направить на замену окон в подъезде, и это решение нужно отправить в администрацию Муниципального образования. Но администрация имеет полное право отказать жителям, тогда они обязаны вернуть сэкономленные средства в муниципалитет. (Существуют рекомендации Фонда о том, что при проведении одного из видов работ, в данном случае ремонта фасада, должно быть отремонтировано не менее 50% от общего объема, а замена окон в подъезде гораздо меньше чем 50%).

Если дом относится к памятникам архитектуры, то управляющая компания не имеет право составлять проектную смету. Что делать в этой ситуации, если дому требуется капитальный ремонт крыши?

Согласно Федеральному закону, «Об объектах культурного наследия (памятниках истории культуры) народов Российской Федерации», в доме который относится к памятникам архитектуры, не может быть проведен капитальный ремонт. В этом доме может быть проведена только реставрация, а такие работы наш Фонд не финансирует. Поэтому жителям нужно обращаться в администрацию муниципального образования.

Каков на данный момент процент жилых домов, получивших энергетические паспорта?

Фонд, понимая государственную важность необходимости сокращения энергопотребления в жилищном фонде, с одной стороны, а также, с другой стороны, осознавая, что энергообследование многоквартирного дома для собственников станет дополнительной финансовой нагрузкой, выдвинул предложение о включении в Закон о Фонде нормы о софинансировании Фондом расходов на энергообследование многоквартирного дома.

В соответствии с текущей редакцией Закона о Фонде, если региональной адресной программой по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, представляемой в Фонд, предусмотрено проведение обязательного энергетического обследования многоквартирного дома, Фонд софинансирует это обследование.

В трети многоквартирных домов, проходящих капитальный ремонт в 2011 году за счет средств Фонда, будут проведены энергетические обследования, по итогам которых будут составлены энергетические паспорта (в 2226 из 6698 многоквартирных домов, участвующих в капитальном ремонте в 2011 году, было запланировано к проведению энергетическое обследование).

Входит ли в энергоаудит жилого здания в обязательном порядке оценка электрических сетей дома?

В соответствии с Методическими рекомендациями по проведению энергетического обследования многоквартирных домов, участвующих в региональных адресных программах по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых с участием средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, энергетическое обследование многоквартирного дома должно быть в обязательном порядке проведено после капитального ремонта многоквартирного дома. До проведения капитального ремонта требуется составление технического паспорта многоквартирного дома в соответствии с Методическими рекомендациями по составлению технического паспорта многоквартирного дома, энергетические параметры которого формируются по данным экспресс-обследования дома. Соответствие выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности определяется по результатам проведения энергетического обследования в соответствии с Методическими рекомендациями, после чего составляется отчет и энергетический паспорт многоквартирного дома.

Могут ли собственники дома с энергоэффективностью класса D или E отказаться от энергосберегающих технологий при проведении капитального ремонта по финансовым соображениям? Имеют ли они в этом случае возможность участвовать в программе софинансирования капитального ремонта многоквартирного дома?

В Законе о Фонде изначально одной из целей значится внедрение ресурсосберегающих технологий. С учетом этого Фонд всегда рекомендовал при проведении капитального ремонта жилищного

фонда и при строительстве нового жилья применять наиболее передовые технологии, направленные на снижение энергопотребления в домах. Ведь в первую очередь это отражается на платежах граждан за коммунальные услуги: меньше потребляем — меньше платим. С этой точки зрения осуществление капитального ремонта без применения энергосберегающих технологий представляется Фонду недальновидным решением со стороны собственников жилья и нецелесообразным в условиях реализации государственной политики, ориентированной на снижение энергопотребления во всех сферах экономики.

Кроме того, по данному вопросу сообщаем.

Требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности их приборами учета используемых энергетических ресурсов должны соответствовать здания, вводимые в эксплуатацию после строительства, реконструкции или прошедших капитальный ремонт. Требования энергетической эффективности не применяются вплоть до осуществления их реконструкции или капитального ремонта к зданиям, перечисленным в ст. 48 Закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ (введенные в эксплуатацию, на которые получено разрешение на строительство либо на которые разработана проектная документация до 27 ноября 2009 г.).

С использованием средств Фонда могут финансироваться мероприятия по проведению обязательного энергетического обследования многоквартирного дома, если региональной адресной программой по проведению капитального ремонта многоквартирных домов предусмотрено проведение этого обследования.

Ревизоры выявили немало случаев некачественного выполнения ремонтных работ и их документального оформления. При отборе подрядных организаций нередко ограничивается конкуренция. Предприятия отрасли зачастую банкротятся, хотя их вполне можно спасти. В 2012 году бюджет потратит на ЖКХ в три раза больше, чем в прошлом. Как считаете, возрастет ли число подобных нарушений, и что необходимо сделать для соблюдения законности?

При значительном увеличении объемов финансирования абсолютное количество нарушений может возрасти, но процентное

соотношение нарушений к объему выполненных работ в будущем, по мере деятельности Фонда, направленной на реформирование сферы ЖКХ, будет сокращаться. Для сведения к минимуму перечисленных недостатков необходимо повышать ответственность органов исполнительной власти в субъектах РФ, органов местного самоуправления, надзорных органов, управляющих компаний, подрядных организаций, а также и самих граждан при осуществлении контроля за проведением капитального ремонта многоквартирных домов. Для соблюдения законности необходимо, чтобы жители домов знали сами законы и свои права, активней включались в процесс управления своими домами.

5. Как проконтролировать завершение ремонтных работ?

Является ли обязательным требованием проведение экспертизы сметной документации в организациях, имеющих право проводить такие экспертизы (проверку правильности применения расценок как на виды работ, так и на применение расценок на строительные материалы), на капитальный ремонт многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Фондом?

Средства Фонда могут быть использованы на проведение государственной экспертизы проектной документации для капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности. На основании ст. 49 Градостроительного кодекса РФ такая экспертиза не проводится в случае, если для капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство, либо применяется типовая проектная документация, не затрагивающая конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. Таким образом, проведение экспертизы проектной документации, по мнению Фонда, является обязательным условием в случае, если в рамках капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности многоквартирного дома.

Многоквартирный дом находится в городе, который расположен в районах Крайнего Севера и приравненных к ним мест-

ностях. Могут ли в данном доме быть выполнены работы по усилению фундамента?

Финансирование расходов за счет средств Фонда по ремонту фундаментов согласно п. 7 ч. 3 ст. 15 Закона о Фонде производится в отношении многоквартирных домов, расположенных в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях. В связи с ограниченностью средств Фонда финансирование расходов по ремонту фундаментов в других регионах не производится.

Правомерно ли при проведении капитального ремонта на средства Фонда включение в смету расходов таких статей, как: зимнее удорожание, если работы проводятся в летнее время; страхование; содержание дирекции, если таковой не имеется; оформление конкурсной документации; составление сметы; проектные изыскательские работы, если таковые не проводились; вневедомственная негосударственная экспертиза?

Согласно ч. 5 ст. 15 Закона о Фонде направляемые на проведение капитального ремонта многоквартирных домов средства могут использоваться только на проведение работ, указанных в ч. 3 данной статьи, а также на разработку проектной документации для капитального ремонта домов, включенных в программу, проведение обязательного энергетического обследования многоквартирного дома, если программой предусмотрено проведение этого обследования, и проведение государственной экспертизы такой документации в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности.

Включения в указанную смету таких расходов, как зимнее удорожание работ, проводимых в летнее время, содержание дирекции, оформление конкурсной документации, изыскательские работы, вневедомственная негосударственная экспертиза, не являются обоснованными.

Кроме того, необходимо учитывать, что смета расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома подлежит утверждению общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Дом, управляемый ТСЖ, был включен в программу капитального ремонта, но по причине «урезания» для области средств Фондом дом совместно еще с несколькими домами был исключен из программы. Через год дом совместно с оставшимися домами опять был включен в программу, но в связи с тем, что городом не были выполнены условия Фонда, город участвовать в программе не будет. Администрацией муниципального образования было выставлено требование о том, что для участия дома в программе капитального ремонта должны быть установлены коллективные приборы учета на тепло и воду за счет собственников помещений. В противном случае дом выбывает из программы. Правомерны ли действия администрации муниципального образования?

В соответствии с ч. 4.1 ст. 15 Закона о Фонде высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ вправе устанавливать условия включения многоквартирных домов в региональные адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов. Таким образом, если такие условия установлены правовым актом высшего исполнительного органа региона, то указанные требования являются правомерными.

При этом необходимо учитывать, что на основании ч. 3.2. ст. 15 указанного закона при проведении капитального ремонта многоквартирных домов с использованием средств Фонда обязательно выполняются работы по установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа), за исключением случаев, если соответствующий многоквартирный дом оснащен такими приборами учета и узлами управления.

Конкурс на капитальный ремонт многоквартирного дома (согласно Закону о Фонде) выиграл подрядчик, который снизил первоначальную цену договора. Как будут использоваться остаточные средства?

Расходование сэкономленных средств должно осуществляться в соответствии с Порядком использования денежных средств, неизрасходованных при реализации региональных адресных программ, утвержденным решением Фонда от 05.08.2008, протокол № 27.

Согласно указанному Порядку неизрасходованные средства могут быть использованы на новые виды работ по капитальному ремонту того же дома, в рамках ремонта которого образовалась экономия, либо направлены на ремонт других домов.

ТСЖ находится на упрощенной системе налогообложения с объектом налогообложения доходы, называемой «6%». Фонд предоставил субсидии на возмещение затрат на проведение капитального ремонта дома согласно федеральной программе. Должно ли будет ТСЖ уплатить в бюджет 6% налога по упрощенной системе налогообложения с суммы полученных субсидий?

Предоставленные субсидии налогом не облагаются, поскольку не являются доходом. Платить налог ТСЖ с предоставленных субсидий не нужно.

Принимать или не принимать понижающий коэффициент к нормам на строительный контроль, определяемый по п. 15 Положения о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства»

Строительный контроль в соответствии с п. 4 Положения о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденного постановлением Правительства РФ вправе осуществлять работники заказчика, на которых в установленном порядке возложены эти обязанности. При отсутствии таких заказчик может привлечь специализированную организацию имеющую допуск на данный вид деятельности на конкурсной основе, посредством заключения договора на осуществление строительного контроля при проведении капитального ремонта многоквартирных домов.

Размер затрат заказчика на осуществление строительного контроля определяется в соответствии с п. 15 вышеуказанного Положения с уменьшением на 30% и указывается в гл. 10 сводного сметного расчета стоимости капитального ремонта многоквартирного дома отдельной строкой «Строительный контроль».

Осуществление подрядчиком строительного контроля финансируется за счет накладных расходов подрядчика, предусмотренных в цене строительного подряда.

6. Переселение — вынужденная мера

Гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, путем предоставления дополнительной площади помещений при переселении из аварийного жилищного фонда за счет средств Фонда предоставляются помещения, площадь которых соразмерна ранее занимаемой. Могут ли граждане претендовать на улучшение жилищных условий в части увеличения площади помещений при переселении из аварийного жилья?

При переселении из аварийного жилья граждане имеют право претендовать на улучшение жилищных условий в части увеличения площади помещений в соответствии с ЖК РФ при наличии в бюджете субъекта РФ и (или) местном бюджете средств на оплату соответствующих расходов.

В соответствии с ч. 1—2 ст. 89 ЖК РФ предоставляемое гражданам другое жилое помещение по договору социального найма в связи со сносом дома должно быть равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению.

Указанная норма не исключает возможности признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условиях, в том числе в случаях обеспеченности общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы, которая устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов, либо проживание в квартире, занятой несколькими семьями.

Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления в соответствии со ст. 52 ЖК РФ.

Часть 4 ст. 16 Закона о Фонде устанавливает, что в случае предоставления гражданину жилого помещения, общая площадь которого превышает общую площадь ранее занимаемого им жилого помеще-

ния, но не больше определяемой в соответствии с жилищным законодательством нормы предоставления площади жилого помещения на одного человека, финансирование расходов на оплату стоимости такого превышения осуществляется за счет средств бюджета соответствующего субъекта РФ и (или) местного бюджета.

Куда обращаться для переселения жителей в случае, если жилое помещение непригодно для проживания?

В данном случае для переселения жителей необходимо решение о признании многоквартирного дома аварийным. Если такое решение отсутствует, следует обратиться в межведомственную комиссию, сформированную в муниципальном образовании в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции». Данная комиссия обязана в течение 30 дней провести оценку здания и вынести решение. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу комиссия оформляет соответствующее заключение.

На основании данного заключения орган местного самоуправления принимает решение и издает распоряжение с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу (в случае принадлежности многоквартирного дома к государственному жилому фонду указанное решение принимает соответствующий федеральный орган исполнительной власти или орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации).

Договоры найма и аренды жилых помещений многоквартирного дома, признанного аварийным, расторгаются в соответствии с законодательством.

Гражданин попал в программу переселения из ветхого жилья (горные отводы). В данный момент администрация населенного пункта выселяет собственника, чтобы снести дом, хотя денег и сертификат на жилье собственник не получил. Может ли администрация выселить собственника во временное жилье, худшего качества?

Порядок переселения из аварийного жилья регулируется ЖК РФ. Согласно ст. 89 ЖК РФ предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены ст. 86–88 ЖК РФ (т.е. в том числе в связи со сносом дома), другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта.

При выполнении программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда собственники жилья столкнулись с рядом проблем, в решении которых просят помочь. Муниципальное образование обязано предоставить гражданину площадь, равнозначную переселяемой. Застройщик передает площадь большую, чем требуется для переселения (более 10%).

Каким образом застройщик должен передать излишнюю площадь муниципальному образованию? В чем заключается процедура регистрации в органах Управления федеральной регистрационной службы с учетом излишней площади и требований Федерального закона «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»? Каким образом все это отобразить в отчете?

В соответствии с ч. 4 ст. 16 Закона с Фонда в случае предоставления гражданину, переселяемому из аварийного жилищного фонда, жилого помещения, общая площадь которого превышает общую площадь ранее занимаемого им жилого помещения, но не больше определяемой в соответствии с жилищным законодательством нормы предоставления площади жилого помещения на одного человека, финансирование расходов на оплату стоимости такого превышения осуществляется за счет средств бюджета соответствующего субъекта РФ и (или) местного бюджета.

С учетом этого при оформлении документов по передаче помещений от застройщиков муниципальному образованию, а далее гражданам, рекомендуется отдельно указывать площадь, приобретенную за счет средств Фонда и обязательного долевого финансирования за

счет регионального и (или) местного бюджета, и дополнительную площадь, приобретенную за счет иных источников.

Законодательством РФ не предусмотрена особая процедура регистрации права собственности на такие помещения в органах Управления федеральной регистрационной службы.

Инструкция по заполнению отчетности, в том числе по дополнительной площади, предусмотрена Методическими рекомендациями по мониторингу региональных адресных программ за счет средств Фонда на территории субъекта РФ, которые являются приложением к Порядку проведения мониторинга реализации региональных адресных программ, утвержденному решением Фонда от 20.08.2010, протокол № 186.

Прошу сообщить порядок расчета общей площади изымаемого жилого помещения в случае переселения из коммунальной квартиры (при подготовке программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда).

В соответствии со ст. 16 Закона о Фонде переселение граждан из аварийного жилищного фонда осуществляется в соответствии с жилищным законодательством. При этом в случае предоставления гражданину, переселяемому из аварийного жилищного фонда, жилого помещения, общая площадь которого превышает общую площадь ранее занимаемого им жилого помещения, но не больше определяемой в соответствии с жилищным законодательством нормы предоставления площади жилого помещения на одного человека, финансирование расходов на оплату стоимости такого превышения осуществляется за счет средств бюджета соответствующего субъекта РФ и (или) местного бюджета.

Требования к переселению жителей аварийного жилищного фонда, проживающих по договору социального найма, установлены ст. 86 ЖК РФ, в соответствии с которой предоставляемое гражданам в связи с выселением другое жилое помещение должно быть равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению и состоять из того же числа комнат в коммунальной квартире.

Переселение собственников жилых помещений аварийного жилищного фонда осуществляется в соответствии со ст. 32 ЖК РФ. Часть 8 указанной статьи устанавливает, что по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено

взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену. При этом выкупная цена жилого помещения и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения.

Частью 4 ст. 16 Закона о Фонде предусмотрено, что орган местного самоуправления вправе предоставить переселяемому из аварийного жилищного фонда гражданину жилое помещение большей площадью, чем ранее им занимаемое жилое помещение, но при этом площадь предоставляемого жилого помещения не может быть больше 18 кв. м и указанные 18 кв. м оплачиваются за счет средств областного или местного бюджетов. Или же словосочетание «но не больше определяемой в соответствии с жилищным законодательством нормы предоставления площади жилого помещения на одного человека» означает, что орган местного самоуправления вправе за свой счет предоставить переселяемому гражданину жилое помещение, больше чем на 18 кв. м превышающее ранее занимаемое, т.е. расчет превышения производится по норме предоставления на одного человека? Например, семья из трех человек проживала в двухкомнатной квартире общей площадью 38 кв.м, в том числе жилой площадью 25,6 кв. м. Чтобы не уменьшить жилую площадь, занимаемую переселяемой семьей (как указано в от 29.06.2011 № 18-В11-29 и в Определении Верховного Суда РФ от 21.09.2011 № 18-В11-37), и сохранить количество комнат в квартире вправе ли орган местного самоуправления переселить семью в квартиру на 19 кв. м больше занимаемой ранее. Или же орган местного самоуправления вправе переселить такую семью в двухкомнатную квартиру общей площадью не более 54 кв. м (18 кв. м x 3 чел.) и жилой не менее 25,6 кв. м? Вправе ли орган местного самоуправления приобрести такую квартиру частично за счет средств Фонда и частично за средств областного бюджета?

Размер предоставляемого при переселении в рамках региональной адресной программы по переселению граждан жилого помещения должен быть не меньше размера ранее занимаемого жилого помещения. Количество комнат при этом также не должно быть меньше.

Муниципальное образование вправе предоставить жилое помещение большей площади, но не более нормы предоставления, установленной законодательством соответствующего субъекта РФ. В таком случае расходы на приобретение «излишних метров» несет муниципальное образование или соответствующий субъект РФ.

Как следует поступать жильцам, если их дом признан аварийным, однако в списки программы по переселению из аварийного жилья в течение полугода так и не попал? Обозначен ли в законодательстве конкретный срок, в течение которого обязано произойти отселение жителей из аварийного жилья? Какие факторы могут повлиять на ускорение этого процесса?

Для того чтобы выяснить причины, по которым дом не включен в программу переселения, финансируемую с участием средств Фонда, необходимо обратиться в местную администрацию. Органы местного самоуправления располагают информацией о планируемых сроках расселения аварийного дома, которые устанавливаются в зависимости от объема аварийного фонда в муниципальном образовании, сроках формирования и реализации программы.

Для расселения аварийного дома по программе Фонда необходимо, чтобы дом соответствовал требованиям ст. 16 Закона о Фонде (многоквартирные дома, признанные до 1 января 2010 г. в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации, имеющих любую форму управления).

Согласно постановлению Правительства РФ «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» после заключения межведомственной комиссии по результатам обследования многоквартирного дома орган местного самоуправления принимает решение и издает распоряжение с указанием дальнейшего использования помещений, сроках отселения физических и юридических лиц.

Прошу разъяснить правомочность оплаты электрической энергии согласно Правилам предоставления коммунальных услуг. Почему оплачивая свои расходы по счетчику, вынужден

еще оплачивать и так называемые общедомовые расходы в размере от 30 до 90% от основного платежа?

Согласно ч. 1 ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии — исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов устанавливаются Правительством РФ¹.

В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг при оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета потребители коммунальных услуг в многоквартирном доме несут обязательства по оплате коммунальных услуг исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета.

При оборудовании дома коллективным (общедомовым) прибором учета и оборудовании частично или полностью индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета помещений в таком доме размер платы за коммунальные услуги, потребленные в жилом и в нежилом помещении, оборудованном или не оборудованном индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета, определяется по утвержденной формуле.

Этой формулой предусматривается распределение показаний общедомового прибора учета коммунального ресурса между всеми собственниками жилых и нежилых помещений в доме, как оборудованных, так и не оборудованных индивидуальными приборами учета. При этом величина начисленной потребителю платы за энергоресурс зависит от объема коммунального ресурса, потребленного за расчетный период в конкретном жилом или нежилом помещении.

В состав платы за содержание и текущий ремонт жилья не входит плата за коммунальные ресурсы, потребленные на общедомовые нужды, в частности, на освещение мест общего пользования и т.п.

¹ В настоящее время действуют Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307. С 1 сентября 2011 г. этот документ утратит силу в связи с изданием постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», которым утверждены Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

Почему нас обязывают поставить счетчики на горячую и холодную воду, а также на электроэнергию?

В силу Закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов.

В соответствии с указанным законодательным актом до 1 июля 2012 г. собственники жилых домов, собственники помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию на день вступления в силу данного закона, обязаны обеспечить оснащение таких домов приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию. При этом многоквартирные дома в указанный срок должны быть оснащены коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемых воды, электрической энергии.

Многokвартирные дома, вводимые в эксплуатацию с 1 января 2012 г. после осуществления строительства, реконструкции, должны быть оснащены дополнительно индивидуальными приборами учета используемой тепловой энергии, а многоквартирные дома, вводимые в эксплуатацию с 1 января 2012 г. после капитального ремонта, должны быть оснащены индивидуальными приборами учета используемой тепловой энергии при наличии технической возможности их установки.

Раздел II

Из чего состоит плата граждан за жилищно-коммунальные услуги: разъяснения специалистов Федеральной службы по тарифам

1. Тарификация в сфере ЖКХ

Из чего складывается плата граждан за жилищно-коммунальные услуги?

Плата за жилое помещение складывается из платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, платы за услуги

и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, платы за капитальный ремонт имущества в многоквартирном доме, а также платы за наем для нанимателей жилого помещения по договору социального найма.

Плата за жилое помещение в соответствии с нормами жилищного законодательства определяется на общем собрании собственников жилых помещений и фиксируется в договоре в рамках гражданского законодательства. Таким образом, уровень платы за жилое помещение определяется при непосредственном участии и контроле со стороны граждан — собственников жилых помещений при отсутствии ограничений со стороны органов исполнительной власти.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за тепло-снабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

Плата за коммунальные услуги представляет собой конечную стоимость коммунальных услуг, рассчитанную **исходя из тарифов**, установленных на соответствующий вид коммунальных услуг, **объемов потребления** соответствующей коммунальной услуги, определенных на основании показаний приборов учета или нормативов потребления коммунальных услуг, а также **с учетом предоставляемых гражданам субсидий на оплату коммунальных услуг**.

Тарифы на коммунальные услуги представляют собой ценовые ставки, по которым осуществляются расчеты с организациями коммунального комплекса за производимые ими товары и услуги.

Тарифы на товары и услуги организаций коммунального комплекса формируются органами регулирования субъектов РФ на основе анализа экономической обоснованности затрат регулируемых организаций на очередной период регулирования. На себестоимость коммунальных услуг существенное влияние оказывает стоимость товаров и услуг смежных отраслей, используемых при осуществлении регулируемой деятельности, в том числе сложившийся уровень цен в топливно-энергетическом, строительном комплексе.

Региональные различия в уровне тарифов обусловлены климатическими, территориальными особенностями, схемой коммунальной инфраструктуры, степенью загрузки установленного оборудования и другими технологическими особенностями процесса производства и передачи товаров и услуг организаций коммунального комплекса.

Что такое нормативы потребления коммунальных услуг?

Нормативы потребления коммунальных услуг представляют собой расчетный среднемесячный объем потребления коммунальных ресурсов потребителем в многоквартирном доме или жилом доме при отсутствии приборов учета. Нормативы потребления коммунальных услуг устанавливаются органами исполнительной власти субъектов РФ на срок не менее трех лет.

В целях социальной защиты малообеспеченных слоев населения согласно действующему законодательству предусмотрены выплаты субсидий (в пределах региональных стандартов нормативной площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг). В связи с этим гражданам, у которых максимальная допустимая доля собственных расходов на оплату жилья и коммунальных услуг превышает 22% в совокупном семейном доходе, необходимо обращаться в органы социальной защиты по месту жительства для получения субсидий.

Кроме того, в соответствии с ЖК РФ органы местного самоуправления вправе применять при расчете субсидий отличные от установленных региональных стандартов нормативы площади жилого помещения и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, если это улучшает положение граждан, получающих субсидии.

Что такое предельные индексы на жилищно коммунальные услуги?

В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 26.12.2005 № 184-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» и некоторые законодательные акты Российской Федерации" размер платы граждан за коммунальные услуги, предусмотренные ст. 157 ЖК РФ, должен соответствовать предельным индексам минимально и (или) максимально возможного изменения размера платы граждан за коммунальные услуги, устанавливаемым на очередной финансовый год по муниципальным образованиям органом исполнительной власти субъекта РФ с учетом соотношения платы граждан за коммунальные услуги и затрат на оказание коммунальных услуг.

Указанные предельные индексы изменения размера платы граждан за коммунальные услуги устанавливаются при неизменном наборе и объеме потребляемых услуг. При применении предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги не подлежит учету разница в размере платежей, возникающая вследствие изменения объема предоставления гражданам льгот и субсидий в соответствии с законодательством. Таким образом, в соответствии с действующим законодательством предельные индексы максимально возможного изменения размера платы граждан за коммунальные услуги по муниципальным образованиям субъектов РФ утверждаются нормативными правовыми актами органов исполнительной власти соответствующих субъектов РФ на каждый финансовый год.

Органы регулирования обязаны учитывать утвержденные предельные индексы изменения размеров платы граждан за коммунальные услуги при установлении в рамках компетенции тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса и надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, надбавок к ценам (тарифам) для потребителей, а также при принятии решений о реорганизации (создании, ликвидации) поставщиков коммунальных ресурсов (услуг) населению муниципальных образований и при распоряжении имуществом, используемым для производства коммунальных ресурсов (оказания коммунальных услуг) гражданам.

В соответствии с ч. 7 ст. 6 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса" и некоторые законодательные акты Российской Федерации» государственный контроль за применением установленных по муниципальным образованиям предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги осуществляется органами исполнительной власти субъектов РФ.

Что относится к плате за коммунальные услуги для населения?

Согласно ч. 4 ст. 154 ЖК РФ оплату коммунальных услуг вносят:

- горячее и холодное водоснабжение;
- водоотведение (в том числе вывозная канализация);

- электроснабжение (в том числе освещение мест общего пользования и потребление электроэнергии оборудованием, относящимся к общему имуществу дома);
- газоснабжение (в том числе поставка бытового газа в баллонах);
- отопление (в том числе поставка твердого топлива при наличии печного отопления).

Освещение мест общего пользования, вывозная канализация к плате за коммунальные услуги не относится, а относится к понятию «содержание общего имущества многоквартирного дома» и входит в состав платы за жилое помещение.

Наш дом оборудован общедомовыми приборами учета холодной и горячей воды. В квартире были установлены счетчики на холодную и горячую воду, расчет ежемесячного платежа за водоснабжение и водоотведение осуществлялся исходя из показаний установленных в квартире приборов учета. В квитанциях на оплату коммунальных услуг выставляемый объем потребления воды составляет величину, отличную от показателей индивидуальных (квартирных) приборов учета. Откуда берутся «лишние» кубометры воды?

Порядок расчета размера платы за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, учитывающий показания установленных в квартире индивидуальных приборов учета, и установленного в доме общедомового (коллективного) прибора учета, определен Правилами предоставления коммунальных услуг. В соответствии с указанным документом собственники помещений в многоквартирном доме и собственники жилых домов вносят плату за приобретенные у ресурсоснабжающей организации объемы (количество) холодной воды, горячей воды, а также за оказанные услуги водоотведения исходя из показаний приборов учета, установленных на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или принадлежащих собственникам жилых домов, с системами коммунальной инфраструктуры, если иное не установлено законодательством РФ.

При расчете платежа за холодное и горячее водоснабжение применяются формулы, приведенные в Приложении № 2 к Правилам, учитывающие объем (расход, потребление) воды, зафиксированный общедомовым прибором учета, распределяемый между собственниками в порядке, установленном п. 21 Правил, а при наличии во

всех помещениях многоквартирного дома индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета — пропорционально их показаниям.

В случае отсутствия указанных приборов учета расчет размера платы производится в порядке, установленном п. 19 Правил.

Разъяснения по применению Правил предоставления коммунальных услуг дает Минрегион России.

Почему каждый месяц платеж за отопление квартиры разный?

В соответствии с ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии — исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, в том числе поставку бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном федеральным законом.

Органы местного самоуправления могут наделяться отдельными государственными полномочиями в области установления тарифов, предусмотренных настоящей частью, в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» срок действия установленных тарифов на тепловую энергию (мощность), поставляемую теплоснабжающими организациями потребителям, не может быть менее чем один финансовый год, если иное не установлено федеральными законами, решениями Правительства РФ. В случае если увеличение платежа за отопление произошло вследствие неоднократного изменения размера тарифа на тепловую энергию в течение года, то необходимо обращаться в адрес органов исполнительной власти субъектов РФ в области регулирования тарифов в сфере теплоснабжения тарифов¹. Согласно ч. 3 ст. 7 указанного закона органы исполнительной власти

¹ Контактные данные регулирующих органов субъектов РФ можно найти в соответствующем разделе на главной странице официального сайта ФСТ России. www.fstrf.ru

субъектов РФ в области государственного регулирования цен (тарифов) осуществляют контроль за применением цен (тарифов) в сфере теплоснабжения и проводят проверки хозяйственной деятельности организаций, осуществляющих регулируемые виды деятельности в сфере теплоснабжения, в части правильности применения этих цен (тарифов).

Задачами государственного контроля (надзора) в области регулирования цен (тарифов) в сфере теплоснабжения являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений, связанных с неправомерностью и необоснованностью установления, изменения и применения цен (тарифов) в сфере теплоснабжения, регулируемых в соответствии с Федеральным законом «О теплоснабжении», и несоблюдением стандартов раскрытия информации в сфере теплоснабжения.

В случае если изменение платежа (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) не связано с изменением установленного тарифа на тепловую энергию, то необходимо ознакомиться с порядком расчета размера платежа за отопление, осуществляемым вашей управляющей организацией (это может быть, например, управляющая компания, ТСЖ, ЖСК).

Стоит отметить, что порядок расчета размера платежа за отопление определен Правилами предоставления коммунальных услуг и подлежит применению всеми без исключения управляющими организациями.

В соответствии с Правилами собственники помещений в многоквартирном доме и собственники жилых домов вносят плату за приобретенные у ресурсоснабжающей организации объемы тепловой энергии исходя из показаний приборов учета, установленных на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или принадлежащих собственникам жилых домов, с системами коммунальной инфраструктуры, если иное не установлено законодательством РФ.

Общий объем (количество) потребленной тепловой энергии, определенный исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, распределяется между указанными собственниками в порядке, установленном п. 21 Правил предоставления коммунальных услуг, а при наличии во всех помещениях многоквартирного дома индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета — пропорционально их показаниям.

В случае отсутствия указанных приборов учета расчет размера платы производится в порядке, установленном п. 19 Правил. Таким образом, изменение объемов потребления тепловой энергии, учитываемых общедомовым прибором учета в течение отопительного периода, влияет на изменение платежа за отопление. При отсутствии приборов учета тепловой энергии расчет платы за отопление осуществляется с применением установленных нормативов потребления отопления. Обращаем внимание, что разъяснения по применению Правил дает Минрегион России.

Как можно проверить правильность начисления оплаты за коммунальные услуги (холодную и горячую воду, водоотведение, отопление)?

В соответствии с ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии — исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, в том числе поставку бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставку твердого топлива при наличии печного отопления) рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном федеральным законом.

Порядок определения размера платы за коммунальные услуги (в том числе с использованием приборов учета и при их отсутствии) установлен Правилами предоставления коммунальных услуг.

В соответствии с п. 49 Правил исполнитель коммунальных услуг обязан предоставить потребителю следующую информацию:

- размеры тарифов на коммунальные услуги, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы (размещаются на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных вблизи жилых домов);

- наименования, адреса и телефоны федеральных органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), органов исполнительной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил.

Кроме того, исполнитель обязан производить по требованию потребителя сверку платы за коммунальные услуги и не позднее трех рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства РФ, Правилам и договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней).

Согласно ч. 10 ст. 161 ЖК РФ управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями.

Контроль за соблюдением Стандарта товариществом, кооперативом, управляющей организацией осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ, указанными в ч. 2 ст. 20 ЖК РФ, в порядке, установленном уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

Отмечаем, что в соответствии с постановлением Правительства РФ от 21.10.2011 № 850 «О федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном утверждать порядок осуществления уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации контроля за соблюдением стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» Минрегион России является федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным утверждать порядок осуществления уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ контроля

за соблюдением стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

Почему у теплоснабжающих организаций нашего города разные тарифы на тепловую энергию?

Согласно положениям Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» тарифы на тепловую энергию (мощность), поставляемую теплоснабжающими организациями потребителям, устанавливаются в отношении каждой организации, осуществляющей реализацию тепловой энергии (мощности), в соответствии с принципами обеспечения экономической обоснованности расходов теплоснабжающих организаций, теплосетевых организаций на производство, передачу и сбыт тепловой энергии (мощности) и доступности тепловой энергии (мощности), теплоносителя для потребителей.

Расходы, связанные с производством и реализацией тепловой энергии, включаемые в необходимую валовую выручку теплоснабжающей организации, обусловлены объемом реализации тепловой энергии, наличием собственных источников добычи воды или использованием покупной воды, уровнем энергоемкости установленного оборудования, степенью изношенности сетей и оборудования, что влияет на размер затрат, необходимых для поддержания систем теплоснабжения в рабочем состоянии, а также особенностями технологического процесса производства и транспортировки тепловой энергии каждой теплоснабжающей организации.

Кроме того, наиболее важным фактором, оказывающим влияние на величину тарифов энергоснабжающих организаций, является уровень цен на топливо. При этом если тарифы на природный газ и его транспортировку подлежат государственному регулированию, то в отношении других видов топлива, таких как мазут и каменный уголь, действующим законодательством государственное регулирование цен не предусмотрено.

Подлежащую обязательному раскрытию в средствах массовой информации и в сети Интернет информацию об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, позволяющих проанализировать структуру затрат каждой теплоснабжающей организации, а также дать оценку эффективности работы органи-

заций в сравнении с другими организациями (аналогичными по составу эксплуатируемых объектов коммунальной инфраструктуры и техническим параметрам используемого оборудования), потребители могут получить в порядке, предусмотренном Стандартами раскрытия информации организациями коммунального комплекса и субъектами естественных монополий, осуществляющими деятельность в сфере оказания услуг по передаче тепловой энергии, утвержденными постановлением Правительства РФ от 30.12.2009 № 1140.

Почему органом исполнительной власти не устанавливается тариф на сбор и вывоз твердых бытовых отходов?

Государственное ценовое регулирование в отношении стоимости услуг по сбору и вывозу твердых бытовых отходов Федеральным законом от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» не предусмотрено. В соответствии с указанным законом органами исполнительной власти субъектов РФ в области регулирования тарифов осуществляется установление тарифов только на услуги по утилизации (захоронению) твердых бытовых отходов.

Где можно узнать информацию об установленных тарифах на водоснабжение, водоотведение, тепловую энергию, утилизацию (захоронение) твердых бытовых отходов?

Тарифы на тепловую энергию, поставляемую теплоснабжающими организациями потребителям, устанавливаются в соответствии с ч. 3 ст. 7 Федерального закона «О теплоснабжении» органами исполнительной власти субъектов РФ в области государственного регулирования цен (тарифов).

Согласно п. 23 Правил государственного регулирования и применения тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства РФ от 26.02.2004 № 109, решение регулирующего органа об установлении тарифов и (или) их предельных уровней публикуется в установленном порядке.

Тарифы на холодное и горячее водоснабжение, водоотведение устанавливаются в соответствии с ч. 4 ст. 4 Федерального закона «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» органами исполнительной власти субъектов РФ.

Органы исполнительной власти субъектов РФ публикуют информацию о тарифах на товары и услуги организаций коммунального комплекса (п. 5 ч. 4 ст. 4 указанного закона).

В соответствии с ч. 3 ст. 12 Федерального закона от 09.02.2009 № 8-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления» официальное опубликование законов и иных нормативных правовых актов, муниципальных правовых актов осуществляется в соответствии с установленным законодательством РФ, законодательством субъектов РФ, муниципальными правовыми актами порядком их официального опубликования.

Таким образом, с решениями соответствующего органа исполнительной власти субъекта РФ об установлении тарифов в отношении конкретной регулируемой организации — производителя коммунальных ресурсов можно ознакомиться при обращении к источникам официальной публикации упомянутых нормативных правовых актов.

Дополнительно сообщаем, что информацию по вопросам формирования тарифов на товары и услуги вышеперечисленных организаций потребители также вправе получить при обращении с запросом в порядке, предусмотренном Стандартами раскрытия информации организациями коммунального комплекса и субъектами естественных монополий, осуществляющими деятельность в сфере оказания услуг по передаче тепловой энергии.

Согласно ч. 3 ст. 3.1 Федерального закона «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» контроль за соблюдением Стандартов раскрытия информации организациями коммунального комплекса осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ.

Также отмечаем, что в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, управляющая организация обязана раскрывать сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

В квартире в отопительный период низкая температура, много горячей течет холодная вода. Как можно уменьшить плату за некачественные коммунальные услуги?

Правилами предоставления коммунальных услуг установлен порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, а также порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. В случае непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества потребителю необходимо уведомить об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем.

В нашем доме отопление и приготовление горячей воды осуществляется с использованием общедомового имущества. Как в данном случае происходит расчет платы за отопление и горячее водоснабжение?

В соответствии с п. 18 Правил предоставления коммунальных услуг при производстве тепловой энергии для отопления многоквартирного дома с использованием автономной системы отопления, входящей в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при отсутствии централизованного отопления), размер платы за отопление рассчитывается исходя из показаний приборов учета и соответствующих тарифов на топливо, используемое для производства тепловой энергии. При этом расходы на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем, используемых для производства тепловой энергии, включаются в плату за содержание и ремонт жилого помещения.

При приготовлении горячей воды с использованием внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома (при отсутствии централизованного приготовления горячей воды) размер платы за горячее водоснабжение рассчитывается исходя из показаний приборов учета и соответствующих тарифов на холодную воду и топливо, используемые для приготовления горячей воды. При этом расходы на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем, используемых для приготовления горячей воды, включаются в плату за содержание и ремонт жилого помещения.

Так, например, в случае если отопление и горячее водоснабжение многоквартирного дома осуществляются с использованием крышной котельной, входящей в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, то платеж за отопление

и горячее водоснабжение будет формироваться исходя из объемов потребления газа (с применением установленных тарифов на газ) и объемов холодной воды (с применением установленных тарифов на холодную воду).

Воспользовался «Калькулятором коммунальных платежей», размещенном на сайте ФСТ России, однако не нашел информации о стоимости содержания и ремонта жилого помещения, капитального ремонта. В чем тут дело?

«Калькулятор коммунальных платежей» предназначен для примерного расчета платы граждан **только за коммунальные услуги** исходя их данных об установленных тарифах на коммунальные ресурсы и **нормативов потребления** коммунальных услуг, применяемых для начисления платы за коммунальные услуги, **представляемых в ФСТ России органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов** в рамках осуществления полномочий по мониторингу изменения платы граждан за коммунальные услуги.

В связи с этим функционал «Калькулятора коммунальных платежей» не содержит данных для расчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, капитальный ремонт.

Посчитала плату за водоснабжение по калькулятору на сайте, плачу по счетчику, а в квитанциях получается, что управляющая компания начисляет больше. Почему?

В связи с тем что функционал «Калькулятора коммунальных платежей» не содержит информации о показаниях общедомового (коллективного) прибора учета воды, установленного в вашем доме, несоответствие итоговой суммы за коммунальные услуги, начисленной исполнителем коммунальных услуг согласно Вашему платежному документу и итоговой суммы по результатам расчета «Калькулятора коммунальных платежей» может быть обусловлено, в том числе, учетом при формировании платежа за услугу водоснабжения объемов потребленной воды на общедомовые нужды.

В случае **несоответствия размера платы** за водоснабжение согласно платежному документу и результата расчета «Калькулятора коммунальных платежей» необходимо обратиться к исполнителю коммунальных услуг (управляющей компании, ТСЖ, ресурсос-

набжающей организации) для получения разъяснений о порядке проведения расчета вашей платы за коммунальные услуги.

2. Тарификация электрической энергии

Почему нельзя применять понижающий коэффициент на тариф на электроэнергию в садоводческих товариществах, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения?

Из положений приказа ФСТ России от 31.12.2010 № 655-э «Об определении категорий потребителей, которые приравнены к населению и которым электрическая энергия (мощность) поставляется по регулируемым ценам (тарифам)» следует, что садоводческие некоммерческие товарищества являются организациями, приравненными к категории «население».

Пунктом 2 постановления Правительства РФ от 07.12.1998 № 1444 «Об основах ценообразования в отношении электрической энергии, потребляемой населением» установлено, что для населения, проживающего в сельских населенных пунктах, а также в городских населенных пунктах в домах, оборудованных в установленном порядке электроплитами и электроотопительными установками, применяется понижающий коэффициент 0,7.

Таким образом, применение понижающего коэффициента 0,7 для садоводческих некоммерческих товариществ возможно, если соответствующие территории включены в установленном порядке в границы сельских населенных пунктов и одновременно соблюдаются условия о проживании в соответствующем садоводческом некоммерческом товариществе.

Почему дневной тариф на электроэнергию по двухтарифному счетчику выше, чем по одноставочному? Что нужно сделать, чтобы поменять тариф?

В соответствии с п. 70 Основ ценообразования в области регулируемых цен (тарифов) в электроэнергетике, утвержденных постановлением Правительства РФ от 29.12.2011 № 1178, регулируемые цены (тарифы) для поставки электрической энергии населению и приравненным к нему категориям потребителей устанавливаются регулирующим органом одновременно в двух вариантах: одноставочная цена (тариф), включающая в себя полную стоимость поставки 1 кВт/ч электрической энергии с учетом стоимости мощности и

одноставочная, дифференцированная по 2 и по 3 зонам суток цена (тариф), включающая в себя полную стоимость поставки 1 кВт/ч электрической энергии.

Интервалы тарифных зон суток (по месяцам календарного года) утверждаются ФСТ России.

Применение в расчетах за потребленную электрическую энергию цены (тарифа), дифференцированной по зонам суток, определяется в договоре энергоснабжения и возможно только при наличии у потребителя соответствующих средств коммерческого учета электрической энергии (мощности).

Выбор варианта цены (тарифа) производится потребителем путем направления письменного уведомления гарантирующему поставщику (энергосбытовой, энергоснабжающей организации) с даты, указанной в уведомлении, но не ранее даты ввода в эксплуатацию соответствующих приборов учета.

Суточный график нагрузки энергосистемы имеет три зоны: пиковую, полупиковую и ночную. При этом энергопотребление в пиковой зоне, которое приходится на дневное время суток, самое высокое, поэтому в указанные часы загружается генерирующее оборудование, вырабатывающее электрическую энергию с высокой стоимостью, и, соответственно, цена (тариф) на электрическую энергию, отпускаемую потребителям в этот период, наиболее высокая. В ночное время потребление электрической энергии снижается, и из работы выводится оборудование, вырабатывающее электрическую энергию с наиболее высокой стоимостью, поэтому в ночные часы цена (тариф) на электрическую энергию ниже.

Исходя из сложившейся структуры потребления электрической энергии в течение суток и складывающейся на оптовом рынке цены на электрическую энергию и мощность, ФСТ России разработан порядок расчета тарифов, дифференцированных по зонам суток, изложенный в п. 71 Методических указаний по расчету регулируемых тарифов и цен на электрическую (тепловую) энергию на розничном (потребительском) рынке, утвержденных приказом ФСТ России от 06.08.2004 № 20-э/2, в результате произведенных расчетов в соответствии с формулами вышеуказанного пункта тариф в часы пиковой зоны должен быть выше, чем одноставочный тариф на электрическую энергию, а тариф в ночные зоны — ниже.

По какому тарифу должна осуществляться оплата электроэнергии для гаражно-строительных кооперативов?

В соответствии с приказом ФСТ России от 15.06.2011 № 139-э/2 «О внесении изменений и дополнений в перечень категорий потребителей, которые приравнены к населению и которым электрическая энергия (мощность) поставляется по регулируемым ценам (тарифам), утвержденный Приказом Федеральной службы по тарифам от 31 декабря 2010 г. № 655-э» некоммерческие объединения граждан (гаражно-строительные, гаражные кооперативы) и отдельно стоящие гаражи, принадлежащие гражданам, в части приобретаемого объема электрической энергии в целях потребления на коммунально-бытовые нужды граждан и не используемого для осуществления коммерческой деятельности, внесены в Перечень категорий потребителей, которые приравнены к населению и которым электрическая энергия (мощность) поставляется по регулируемым ценам (тарифам), утвержденного приказом ФСТ России от 31.12.2010 № 655-э, и начиная с 25 июля 2011 г. (с момента вступления в силу указанного приказа) оплата использованной ими электроэнергии осуществляется по тарифам для населения.

Каким документом регламентируется порядок установления платы за технологическое присоединение?

Порядок технологического присоединения к электрическим сетям осуществляется в соответствии с Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденными постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861.

Расчет платы за технологическое присоединение осуществляется в соответствии с постановлением Правительства РФ от 29.12.2011 № 1178 «О ценообразовании в области регулируемых цен (тарифов) в электроэнергетике» и Методическими указаниями по определению размера платы за технологическое присоединение к электрическим сетям, утвержденными приказом ФСТ России от 30.11.2010 № 365-э/5.

В каких случаях возможно установление платы за технологическое присоединение к электрическим сетям по индивидуальному проекту?

В соответствии с п. 3 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, если у сетевой организации отсутствует техническая возможность технологического присоединения энергопринимающих устройств, указанных в заявке, технологическое присоединение осуществляется по индивидуальному проекту.

Критерии наличия технической возможности технологического присоединения определены п. 28 и абз. 2 п. 29 названных Правил.

Также необходимо отметить, что в отношении заявителей — физических лиц, осуществляющих технологическое присоединение энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно, а также юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих технологическое присоединение по одному источнику энергоснабжения энергопринимающих устройств, мощность которых составляет до 100 кВт включительно (с учетом ранее присоединенной в данной точке присоединения мощности) технологическое присоединение по индивидуальному проекту не осуществляется, в случае осуществления технологического присоединения энергопринимающих устройств указанных заявителей к электрическим сетям классом напряжения до 20 кВ включительно.

Следовательно, плата за технологическое присоединение по индивидуальному проекту в отношении указанных выше лиц не взимается.

Могут ли в состав платы за технологическое присоединение к электрическим сетям входить расходы на реконструкцию существующих сетей?

С 1 января 2011 г. согласно п. 2 ст. 23.2 Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» в состав платы за технологическое присоединение не допускается включение инвестиционной составляющей на покрытие расходов, связанных с развитием

существующей инфраструктуры, в том числе связей между объектами территориальных сетевых организаций и объектами единой национальной (общероссийской) сети, за исключением расходов на строительство объектов электросетевого хозяйства — от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики. Состав расходов на строительство объектов электросетевого хозяйства от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики, включенных в состав платы за технологическое присоединение к электрическим сетям в зависимости от способа технологического присоединения, определен в Приложении № 5 к Методическим указаниям по определению размера платы за технологическое присоединение к электрическим сетям.

Расходы на развитие существующей инфраструктуры сетевой организации учитываются при установлении тарифов на услуги по передаче электрической энергии.

Что такое интервалы тарифных зон суток?

Суточный график нагрузки энергосистемы имеет три зоны: пиковую, полупиковую и ночную. При этом энергопотребление в **пиковой зоне**, которое приходится на дневное время суток, самое высокое, поэтому в указанные часы загружается генерирующее оборудование, вырабатывающее электрическую энергию с высокой стоимостью, и, соответственно, цена на электрическую энергию, отпускаемую потребителю в этот период, наиболее высокая. В **ночное время** потребление электрической энергии снижается, и из работы выводится оборудование, вырабатывающее электрическую энергию с наиболее высокой стоимостью, поэтому в ночные часы цена на электрическую энергию более низкая.

ОАО «Системный оператор Единой энергетической системы» (далее — ОАО «СО ЕЭС») формирует предложения по интервалам тарифных зон суток на основании статистики потребления электрической энергии и мощности за предшествующий период, которая отражает изменения в режимах потребления электрической энергии в течение суток.

В соответствии с представленными ОАО «СО ЕЭС» данными, ФСТ России устанавливает для каждой из объединенных энерго-

систем, а также для некоторых отдельных субъектов РФ интервалы тарифных зон суток, определяющие ночные часы и часы пиковых нагрузок.

Исходя из сложившейся структуры потребления электрической энергии в течение суток и складывающейся на оптовом рынке цены на электрическую энергию и мощность, ФСТ России разработан порядок расчета тарифов, дифференцированных по зонам суток (см. Методические указания по расчету регулируемых тарифов и цен на электрическую (тепловую) энергию на розничном (потребительском) рынке).

Расчет ставок тарифа, дифференцированного по зонам суток, производится исходя из размера одноставочного тарифа.

С интервалами тарифных зон суток для энергозон России по месяцам 2012 года можно ознакомиться в приказе от 20.12.2011 № 378-э/2 «Об интервалах тарифных зон суток для энергозон (ОЭС) России по месяцам 2012 года».

Как можно сменить одноставочный тариф на тариф, дифференцированный по зонам суток, в частном доме?

Пунктом 35 Правил государственного регулирования (пересмотра, применения) цен (тарифов) в электроэнергетике, утвержденных постановлением Правительства РФ от 29.12.2011 № 1178, предусмотрено, что применение в расчетах за потребленную электрическую энергию цены (тарифа), дифференцированной по зонам суток, определяется в договоре энергоснабжения и возможно только при наличии у потребителя соответствующих средств коммерческого учета электрической энергии (мощности).

Выбор варианта цены (тарифа) производится потребителем путем направления письменного уведомления гарантирующему поставщику (энергосбытовой, энергоснабжающей организации) с даты, указанной в уведомлении, но не ранее даты ввода в эксплуатацию соответствующих приборов учета.

3. Тарификация газа

Из чего складываются цены на газ?

Цена на газ для населения складывается следующим образом: основной составляющей является оптовая цена на газ, которая регулируется ФСП России, далее к ней добавляется тариф на услу-

ги по транспортировке газа по газораспределительным системам, затраты на бытовые услуги и налог на добавленную стоимость. Оптовая цена на газ меняется от региона к региону, в зависимости от их удаленности от основных мест добычи газа, поэтому розничные цены на газ для населения также различаются по регионам. Тариф на услуги по транспортировке газа, в свою очередь, зависит от удельной загрузки газораспределительных сетей, т.е. чем больший объем газа транспортируется по сетям в целом, тем ниже тариф на транспортировку газа.

Раздел III

Нормативные правовые акты, регулирующие вопросы жилищно-коммунальной сферы

1. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов

Сроки введения новых правил

Новые Правила вступают в силу по истечении двух месяцев со дня вступления в силу изменений, которые вносятся в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, т.е. в сентябре 2012 года.

Для реализации постановления Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» Минрегиону России необходимо подготовить ряд нормативных правовых актов:

- в двухмесячный срок представить по согласованию с Минэнерго России и участием заинтересованных федеральных органов исполнительной власти в Правительство РФ предложения по совершенствованию Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан [постановлением Правительства от 21.07.2008 № 549 (поправки не утверждены), основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденных постановлением Пра-

вительства РФ от 31.08.2006 № 530 (приняты поправки, утвержденные постановлениями Правительства РФ от 04.11.2011 № 877 и от 29.12.2011 № 1179)].

- в трехмесячный срок утвердить по согласованию с ФСП России примерную форму платежного документа для внесения платы за жилищно-коммунальные услуги (примерная форма утверждена — приказом Минрегиона России от 19.09.2011 № 454);
- в трехмесячный срок утвердить по согласованию с ФАС России примерные условия договора управления многоквартирным домом (в стадии разработки);
- в трехмесячный срок представить по согласованию с Минэкономразвития России и ФСП России проект акта о внесении изменений в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг (поправки утверждены постановлением Правительства РФ от 28.03.2012 № 258);
- в пятимесячный срок по согласованию с Минэкономразвития России утвердить примерные условия энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности использования коммунальных ресурсов, потребляемых на общие домовые нужды в многоквартирном доме (в стадии разработки);
- в шестимесячный срок утвердить критерии наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, а также порядок оформления факта отсутствия технической возможности установки прибора учета (критерии и форма акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности утверждены приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 627).

Субъектам РФ рекомендуется утвердить не позднее двух месяцев со дня вступления в силу доработанных правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг:

- в жилых помещениях;
- на общедомовые нужды;
- при использовании земельного участка.

Новая форма платежа

Минрегион России по поручению Правительства РФ утвердил по согласованию с ФСП России примерную форму платежного документа для внесения платы за жилищно-коммунальные услуги (приказ Минрегиона России от 19.09.2011 № 454).

По каждому виду коммунальных услуг вводится два платежа:

- за потребление внутри жилого помещения;
- за потребление на общедомовые нужды.

Планируется ввести единый платеж, в котором плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, подлежат указанию отдельными строками, за исключением коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению, произведенных исполнителем при отсутствии централизованных теплоснабжения и горячего водоснабжения.

А вот размер определенных законом или договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, неустоек (штрафов, пеней) за нарушение потребителем условий такого договора, указывается исполнителем в отдельном документе, направляемом потребителю. То есть даже если установлен индивидуальный счетчик, показатели общедомового все равно будут учитываться при определении размера платы за жилищно-коммунальные услуги. Если же индивидуального счетчика нет, придется платить согласно нормативам потребления, установленным законом.

Перерасчета не будет

В отличие от старых новые Правила запрещают поставщикам тепла делать перерасчет в конце года и выставлять потребителям дополнительные платежи. Теперь компании имеют право требовать плату за тепло только согласно фактическому потреблению по итогам месяца.

Корректировке подлежит только плата за отопление в случае, если многоквартирный дом оборудован коллективным прибором учета тепловой энергии, и при этом жилые помещения в многоквартирном доме, общая площадь которых составляет более 50% общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, оборудованы распределителями.

Порядок установления нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды должен быть прописан в Правилах

установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг. В настоящее время поправки в Правила находятся в Правительстве РФ.

В новой редакции Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг будут отдельные формулы по определению нормативов потребления коммунальных услуг в жилых помещениях и нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды. Порядок установления этих нормативов, одинаков, так что можно смотреть разд. II «Условия установления нормативов потребления коммунальных услуг» действующей в настоящее время редакции Правил.

Коммунальные услуги будут отключать за меньший размер долга

Как и раньше, должникам коммунальных услуг грозит их отключение за просрочку платежей. Однако теперь остаться без воды или света можно даже за один месяц просрочки. Согласно Правилам, как только долг по одной услуге превысит сумму трех нормативных месячных платежей (т.е. рассчитанных исходя из установленных норм потребления), неплательщику будет выслано письменное предупреждение. И если после этого он не оплатит долг в течение 30 дней, услугу отключат. Если ваше индивидуальное потребление в три раза превышает установленный норматив, вы можете остаться без воды, задолжав всего за один месяц.

При отсутствии технической возможности введения ограничения в предоставлении коммунальных услуг либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги **исполнитель приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения** — с предварительным (за трое суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку.

Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение двух календарных дней 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.

Вводится рассрочка платежей

Теперь для потребителя **может быть предоставлена рассрочка платежа** за коммунальные услуги. Рассрочка предоставляется, если начисленный размер платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом помещении, в каком-либо расчетном периоде превысит более чем на 25% размер платы за коммунальные услуги, начисленный за аналогичный расчетный период прошлого года.

Рассрочка предоставляется на условиях внесения платы за коммунальную услугу равными долями в течение 12 месяцев, включая месяц, начиная с которого предоставляется рассрочка, и взимания за предоставленную рассрочку процентов, размер которых не может быть выше, чем увеличенный на 3% размер ставки рефинансирования Банка России¹, действующей на день предоставления рассрочки. Проценты за предоставляемую рассрочку не начисляются или начисляются в меньшем размере, если за счет средств бюджета (бюджетов) различных уровней бюджетной системы Российской Федерации исполнителю предоставляется компенсация (возмещение) средств, недополученных в виде процентов за предоставление рассрочки.

Дополнительные обязанности для исполнителя

Устанавливаются дополнительные обязанности для исполнителя коммунальных услуг, в том числе:

- вести журналы учета показаний приборов учета, используемых при расчете размера платы за коммунальные услуги;
- вести в электронной и (или) бумажной форме журналы регистрации фактов предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также в течение трех рабочих дней со дня получения жалобы направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;
- информировать потребителей, в том числе, о порядке установки приборов учета, о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель;
- по решению собственников обеспечивать ввод в эксплуатацию установленного индивидуального (квартирного) прибора учета.

¹ Ставка рефинансирования Банка России устанавливается в размере 8% годовых (см. указание Банка России от 23.11.2011 № 2758-у «О размере ставки рефинансирования Банка России»).

Собственники нежилых помещений получают право на прямой расчет

Такие собственники вправе заключать договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электро-снабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения) непосредственно с ресурсоснабжающими организациями. Указанные договоры заключаются в порядке и в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством РФ и законодательством РФ о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении.

В случае приобретения собственником нежилого помещения в многоквартирном доме коммунальных ресурсов по указанным договорам такой собственник обязан вносить в порядке, установленном рассматриваемыми Правилами, плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, а также предоставлять исполнителю коммунальных услуг в многоквартирном доме в порядке и сроки, которые установлены Правилами, информацию о показаниях индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета, данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам.

Прямые расчеты для собственников помещений

Потребителям в многоквартирном доме, в том числе заключившим договоры на его управление, предоставлена возможность перехода на прямые расчеты с ресурсоснабжающими организациями при условии принятия такого решения на общем собрании собственников. При этом исполнитель коммунальных услуг отвечает за надлежащее предоставление этих услуг потребителям и не вправе препятствовать потребителям в осуществлении платежа непосредственно ресурсоснабжающей организации либо действующему по ее поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту.

Контроль за исполнением требований Правил осуществляют государственные жилищные инспекции.

Особенности оплаты коммунального ресурса без общедомового прибора учета

Как будет определяться объем коммунального ресурса, предоставляемого по договору ресурсоснабжения в многоквартир-

ный дом, не оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета по Правилам, обязательным при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденным постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124?

С 1 сентября 2012 г. бьем коммунального ресурса, поставляемого по договору ресурсоснабжения в многоквартирный дом, не оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета ($V^д$), а также в случае выхода из строя, утраты ранее введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета или истечения срока его эксплуатации, будет определяться по формуле:

$$V^д = V^n + V^{срел} + V^н + V^{расч} + V^{кр} + V_1^{одн} + V_2^{одн}, \text{ где:}$$

V^n — объем (количество) коммунального ресурса, определенный за расчетный период в жилых и нежилых помещениях по показаниям комнатных приборов учета электрической энергии (при отсутствии общих (квартирных) приборов учета электрической энергии), индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета;

$V^{срел}$ — объем (количество) коммунального ресурса, определенный за расчетный период в жилых и нежилых помещениях исходя из объемов среднемесячного потребления коммунальной услуги в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг;

$V^н$ — объем (количество) коммунального ресурса, определенный за расчетный период в жилых помещениях исходя из норматива потребления коммунальной услуги в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг;

$V^{расч}$ — объем (количество) коммунального ресурса, определенный за расчетный период в нежилых помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг исходя из расчетных объемов коммунального ресурса;

$V^{кр}$ — объем (количество) коммунального ресурса, использованного при производстве и предоставлении коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению с использованием

оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, определенный за расчетный период в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг (в случае отсутствия централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения);

$V_1^{\text{одн}}$ — объем (количество) коммунального ресурса, предоставленного на общедомовые нужды в многоквартирном доме, определенный за расчетный период исходя из среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, рассчитанного в случаях и в порядке, которые предусмотрены Правилами предоставления коммунальных услуг;

$V_2^{\text{одн}}$ — объем (количество) коммунального ресурса, предоставленного на общедомовые нужды в многоквартирном доме, определенный за расчетный период исходя из соответствующего норматива в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг.

Показатели $V^{\text{п}}$, $V^{\text{сред}}$, $V^{\text{расч}}$ не включают объемы поставки коммунального ресурса собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме по договорам ресурсоснабжения, заключенным ими непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

Особенности новой платежной формы

Какие вопросы урегулированы приказом Минрегион России от 19.09.2011 № 454 «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению» ?

Минрегион России разработал примерную форму новой платежки и рекомендует использовать для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг во всех регионах.

Данный документ вступает в силу с момента вступления в силу Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

Пожалуй, самое главное нововведение: колонка, где указывается размер платы за коммунальные услуги, будет разбита на две: индивидуальное потребление и общедомовые нужды. Это освещение, отопление, мытье подъездов, полив газонов и т.п. Напомним, сейчас такие колонки могут встречаться только в квитанциях на оплату электроэнергии.

Кроме того, в новой платежке может быть указана следующая информация:

- подробные данные об организации, управляющей домом, вплоть до адреса сайта в Интернете, также рекомендуется указывать стороннюю организацию, привлекаемую исполнителем (управляющей организацией, ТСЖ и т.д.) для расчета платежей. Сведения о ресурсоснабжающей организации указываются только в том случае, если потребитель осуществляет прямые платежи на основании решения общего собрания собственников (органов управления объединений собственников жилья);
- указывается отдельная плата за капитальный ремонт;
- нормативы потребления по каждому виду коммунальных услуг;
- ежемесячные показания общедомовых приборов учета (по новым Правилам предоставления коммунальных услуг показания индивидуальных счетчиков потребителя обязаны передавать исполнителю самостоятельно, не позднее 26-го числа текущего месяца);
- если стоимость какой-либо услуги будет перерасчитана (что нередко практикуется в конце года и часто с нарушениями), управляющий должен будет пояснить свои действия, заполнив графу «основания перерасчетов».
- уведомление потребителей (не реже одного раза в квартал):
 - ⇒ о сроках и порядке снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета,
 - ⇒ о последствиях недопуска потребителем исполнителя в согласованные дату и время в занимаемое потребителем помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета;
 - ⇒ о порядке применения расчетов в случае непредставления потребителем сведений о показаниях приборов учета.

Дополнительно в квитанции может быть указана следующая информация:

- сведения о дополнительных услугах, предоставляемых исполнителями по решению собственников (охрана подъездов, парковка машин и т.д.)
- затраты на установку общедомовых приборов учета коммунальных услуг, в случае если собственники самостоятельно не приняли соответствующие решения (по воде, тепловой и электрической энергии до 1 июля 2012 г., по газу до 1 января 2015 г.) и установку осуществляют ресурсоснабжающие организации.

Также новая квитанция предусматривает возможность внесения квартплаты в рассрочку — это актуально для должников, но к этому надо относиться очень осторожно.

По новым правилам рассрочка предоставляется, если начисленный размер платы за услуги, предоставленную потребителю в жилом помещении, в каком-либо расчетном периоде превысит более чем на 25% размер платы за КУ, начисленный за аналогичный расчетный период прошлого года.

Рассрочка предоставляется на условиях внесения платы за коммунальную услугу равными долями в течение 12 месяцев, включая месяц, начиная с которого предоставляется рассрочка, и взимания за предоставленную рассрочку процентов, размер которых не может быть выше, чем увеличенный на 3% размер ставки рефинансирования Банка России, действующей на день предоставления рассрочки. Проценты за предоставляемую рассрочку не начисляются или начисляются в меньшем размере, если за счет средств бюджета (бюджетов) различных уровней бюджетной системы Российской Федерации исполнителю предоставляется компенсация (возмещение) средств, недополученных в виде процентов за предоставление рассрочки.

Кстати, со временем получать квитанции потребители смогут и по электронной почте, такой способ предусмотрен.

В отдельном платежном документе потребителю, при наличии у него задолженности, предъявляются пени и штрафы за несвоевременную оплату оказанных услуг.

Договоры между исполнителями коммунальных услуг и ресурсоснабжающими организациями

В чем суть Правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124?

Данный нормативный правовой акт подготовлен во исполнение части ст. 157 ЖК РФ и призван урегулировать отношения между исполнителями коммунальных услуг (объединений собственников и управляющих организаций) и ресурсоснабжающими организациями.

Правила вступили в силу с 7 марта 2012 г., за исключением положений, которые вступают в силу с даты вступления в силу Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов, в том числе относительно учета, в порядке определения объемов поставляемого коммунального ресурса:

- объемов коммунальных ресурсов, поставляемых в многоквартирный дом, не оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета;
- выделение из совокупного объема коммунальных ресурсов, поставляемых в многоквартирные дома, объема коммунального ресурса, поставляемого в нежилые помещения, и объема коммунального ресурса, поставляемого на общедомовые нужды и подлежащие оплате собственниками нежилых помещений;
- объема поставляемых коммунальных ресурсов в жилой дом, не оборудованный индивидуальным прибором учета.

Кроме того, некоторые положения настоящих Правил должны учитывать требования Правил предоставления коммунальных услуг (например, требований к качеству коммунального ресурса, порядок изменения размера платы за коммунальный ресурс в случаях их поставки ненадлежащего качества или с перерывами, порядок выявления причин предоставления коммунального ресурса ненадлежащего качества и др.)

До вступления в силу Правил предоставления коммунальных услуг устанавливается следующий порядок определения объема коммунального ресурса в случаях, если в многоквартирном доме установлен коллективный (общедомовой) прибор учета:

- объем коммунального ресурса определяется как разность между объемом коммунального ресурса, определенным за расчетный

период по показаниям такого прибора учета, и объемом услуг, определенным за расчетный период в жилых и нежилых помещениях по показаниям индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета;

- объемом коммунальных услуг, определенным за расчетный период в жилых и нежилых помещениях исходя из объемов среднемесячного потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг;
- расчетным объемом коммунальных услуг в нежилых помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета. При этом расчетный объем коммунальных услуг определяется в согласованном сторонами порядке с учетом положений Правил предоставления коммунальных услуг.

Кроме того, постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 установлено, что Минрегион России по согласованию с Федеральной антимонопольной службой в 6-месячный срок утверждает примерные договоры ресурсоснабжения.

2. Основные положения новых правил предоставления коммунальных услуг

Правила обязательны при заключении управляющей организацией или объединением собственников жилья (ТСЖ, ЖСК, ЖК или иным специализированным кооперативом) договора с ресурсоснабжающими организациями.

Они применяются при заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями: договора энергоснабжения [купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах)].

Правила устанавливают следующее.

1. Порядок обращения исполнителя коммунальных услуг в ресурсоснабжающие организации и заключения договора ресурсоснабжения.

В частности, предусмотрен механизм, направленный на решение проблемы так называемых двойных платежей.

Если в ресурсоснабжающие организации поступают две и более заявки от разных лиц в отношении одного и того же дома, рассмотрение заявки приостанавливается до выяснения ситуации.

2. Существенные условия договора ресурсоснабжения с основными требованиями к их установлению, в том числе:

- теперь в договоре обязательно устанавливается порядок определения объемов поставляемого, в том числе с учетом наличия или отсутствия коллективного (общедомового) прибора учета (в Правилах приведена формула расчета потребляемых ресурсов при отсутствии общедомовых приборов учета)¹, наличия или отсутствия индивидуального прибора учета, использования дифференцированного измерения объемов коммунального ресурса, а также отдельного выделения объема коммунального ресурса, поставляемого собственнику (пользователям) нежилых помещений;
- в договоре может предусматриваться право отказаться от исполнения договора полностью. Например, для ресурсоснабжающих организаций — при наличии у исполнителя признанной им по акту сверки расчетов или подтвержденной решением суда задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за поставленный коммунальный ресурс в размере, превышающем стоимость соответствующего коммунального ресурса за три расчетных периода (расчетных месяца);
- в договоре может быть предусмотрено, что выполнение исполнителем обязательств по оплате поставленного коммунального ресурса осуществляется путем уступки в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги;
- в договоре может быть предусмотрено, что ресурсоснабжающая организация информирует потребителей о состоянии расчетов исполнителя за коммунальный ресурс по соответствующему договору ресурсоснабжения, но не чаще одного раза в месяц.

¹ Коллизия заключается в том, что постановлениями Президиума ВАС РФ неоднократно постановлялось, что при отсутствии общедомового прибора учета управляющая организация должна рассчитываться с ресурсоснабжающей организацией по нормативам потребления без учета показаний индивидуальных счетчиков. По экспертным данным, разница между нормативом и фактом потребления по ряду регионов доходит до 25%. Сейчас по статистике, которую озвучили на заседании Общественной палаты по тарифам и ЖК, такие приборы учета установлены не более чем в 35% многоквартирных домов.

В Правилах представлена формула определения объема коммунального ресурса в многоквартирных домах, не оборудованных коллективным прибором учета, учитывающая также объем потребленных коммунальных ресурсов по индивидуальным приборам учета в жилых и нежилых помещениях.

3. Заявку (оферту) направляет:

исполнитель в следующие сроки:

- ⇨ управляющая организация — не позднее семи дней со дня вступления в силу договора управления многоквартирным домом, но не ранее 10 со дня принятия решения о выборе управляющей компании;
- ⇨ ТСЖ (если не заключен договор с управляющей компанией) — не позднее семи дней со дня его государственной регистрации;
- ⇨ кооператив (если есть договор с управляющей компанией) — не позднее семи дней со дня принятия решения о способе управления;
- ⇨ ресурсоснабжающая организация также вправе направить исполнителю заявку о заключении договора в случаях, если поставка коммунального ресурса в соответствующий многоквартирный дом (или жилой дом) осуществляется без заключения договора.

4. К заявке прилагаются следующие документы:

- правоустанавливающие документы исполнителя (свидетельство о государственной регистрации исполнителя, свидетельство о постановке исполнителя на учет в налоговом органе и др.);
- документы, подтверждающие наличие у исполнителя обязанности предоставлять соответствующую коммунальную услугу потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (жилым домом), указанном в заявке (оферте);
- для управляющей организации:
 - ⇨ протоколы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, подтверждающие принятие решений о выборе соответствующего способа управления и о выборе управляющей компании в лице той управляющей компании, которая обращается с заявкой (офертой), или решение о выборе управляющей компании для заключения договора между ТСЖ и управляющей компанией, а также договор управления многоквартирным домом (если таковой заключен) или договор между ТСЖ и управляющей компанией;
 - ⇨ если управляющая организация выбрана по конкурсу органа местного самоуправления — протокол открытого конкурса по выбору управляющей организации и (или) договор управления многоквартирным домом (если таковой заключен);

- для ТСЖ или кооператива:

- ⇨ протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (общего собрания членов кооператива), в котором зафиксировано решение о выборе в качестве способа управления многоквартирным домом управление ТСЖ (кооперативом);
- ⇨ устав товарищества или кооператива;
- документы, подтверждающие факт подключения (технологического присоединения) многоквартирного дома (жилого дома) в установленном порядке к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;
- документы об установке и приеме в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета (при наличии такого прибора учета);
- в случае если собственники решили вносить плату за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающей организации, протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, подтверждающий такое решение;
- документы, содержащие сведения о размере площади каждого жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме, а также об общей площади помещений в многоквартирном доме, включая помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, или о размере площади жилого дома и отопливаемых помещений надворных построек, а также размере площади земельного участка, не занятого жилым домом и надворными постройками;
- иные документы, предусмотренные нормативными правовыми актами, регулирующими отношения в сфере ресурсоснабжения.

5. Ресурсоснабжающая организация вправе приостановить рассмотрение заявки в следующих случаях:

- если в ресурсоснабжающую организацию обратились два и более лиц с заявками в отношении одного и того же многоквартирного дома, ресурсоснабжающая организация приостанавливает рассмотрение заявки до установления правомочий исполнителя коммунальных услуг, в том числе путем проведения проверок соблюдения требований законодательства РФ к созданию и деятельности лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, которые проводятся в установленном порядке ГЖН или до принятия судом решения;

- предоставления неполного и (или) неправильно оформленного комплекта документов. Если в течение 30 дней документы не будут исправлены, ресурсоснабжающая организация вправе прекратить рассмотрение заявки.

Исполнитель вправе направить заявку (оферту) этой же ресурсоснабжающей организации повторно после устранения недостатков, послуживших основанием для прекращения рассмотрения заявки (оферты).

6. Исполнитель вправе обратиться в суд в случаях:

- не получения ответа от ресурсоснабжающей организации в течение 30 дней со дня получения ресурсоснабжающей организацией такой заявки;
- отказа от заключения договора с исполнителем по основаниям, не предусмотренным Правилами.

7. Исполнитель вправе отказаться от заключения договора с ресурсоснабжающей организацией в случаях если:

- он заключил соответствующий договор с иной ресурсоснабжающей организацией;
- отсутствует использование соответствующего вида коммунального ресурса из централизованных сетей инженерно-технического обеспечения.

8. Ресурсоснабжающая организация вправе отказаться от заключения договора в случаях:

- отсутствия технологического присоединения (подключения) многоквартирного дома (жилого дома) либо общих сетей инженерно-технического обеспечения, которыми объединены жилые дома, к соответствующим централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;
- отсутствия обязанности ресурсоснабжающей организации заключить договор ресурсоснабжения с любым обратившимся к ней лицом в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами в сфере ресурсоснабжения.

9. О вступлении в силу договора ресурсоснабжения:

Договор ресурсоснабжения вступает в силу со дня его подписания последней из сторон договора. При этом стороны вправе установить, что условия договора ресурсоснабжения применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора

При установлении в договоре ресурсоснабжения условий, касающихся начала поставки коммунального ресурса, учитывается следующее:

- поставка коммунального ресурса по договору ресурсоснабжения, заключенному с управляющей организацией, осуществляется с даты, указанной в договоре ресурсоснабжения, которая не может быть ранее даты, с которой у управляющей организации возникает обязанность предоставлять коммунальные услуги потребителям;
- поставка коммунального ресурса по договору ресурсоснабжения, заключенному с товариществом или кооперативом, осуществляется с даты, указанной в договоре ресурсоснабжения, которая не может быть ранее даты государственной регистрации товарищества или кооператива.

10. Существенными условиями договора ресурсоснабжения являются:

- предмет договора (вид коммунального ресурса);
- дата начала поставки коммунального ресурса;
- показатели качества поставляемого коммунального ресурса (с учетом требований Правил предоставления коммунальных услуг);
- порядок определения объемов поставляемого коммунального ресурса;
- порядок определения цены договора исходя из установленных на соответствующий период регулирования тарифов (применяемых в соответствующем расчетном периоде цен) на соответствующий коммунальный ресурс и порядок определения стоимости поставленного коммунального ресурса;
- порядок оплаты коммунального ресурса. При этом расчетный период принимается равным одному календарному месяцу;
- иные условия, являющиеся существенными в соответствии с нормативными правовыми актами в сфере ресурсоснабжения.

11. В договоре ресурсоснабжения также предусматриваются следующие условия:

- о разграничении ответственности сторон за несоблюдение показателей качества коммунального ресурса.

Если иное не установлено договором ресурсоснабжения, ресурсоснабжающая организация несет ответственность за качество поставляемого коммунального ресурса на границе раздела внутридомовых инженерных систем, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Указанная граница раздела определяется в соответствии с актом разграничения балансовой принадлежности сетей и актом эксплуатационной ответственности сторон, копии которых прилагаются к договору ресурсоснабжения.

Исполнитель несет ответственность, в том числе за действия потребителей¹, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, которые повлекли нарушение установленных договором ресурсоснабжения показателей качества коммунального ресурса и объемов поставляемого коммунального ресурса;

- порядок взаимодействия сторон при поступлении жалоб потребителей на качество и (или) объем предоставляемой коммунальной услуги (с учетом требований Правил предоставления коммунальных услуг);
- о разграничении обязательств сторон по обеспечению обслуживания внутридомовых инженерных систем, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- определенное условие о разграничении обязательств сторон по оборудованию многоквартирного дома коллективным (обще-

¹ 35. 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 мощность 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°С;

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.

домовым) прибором учета и (или) принятых по соглашению с собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного дома обязательств по оборудованию индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета (жилого дома — индивидуальным прибором учета), включая обеспечение доступа к общедомовому имуществу для целей установки таких приборов учета, а также обязательство сторон по обеспечению работоспособности и соблюдению в течение всего срока действия договора ресурсоснабжения требований к эксплуатации приборов учета, установленных в соответствии с законодательством РФ;

- обязательства сторон по снятию и передаче показаний приборов учета и (или) иной информации, используемых для определения объемов поставляемого по договору ресурсоснабжения коммунального ресурса;
- обязанность исполнителя уведомлять ресурсоснабжающую организацию о сроках проведения исполнителем проверки достоверности представленных потребителем сведений о показаниях комнатных приборов учета электрической энергии, индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и (или) проверки их состояния и право представителей ресурсоснабжающей организации участвовать в таких проверках;
- обязанность исполнителя предоставить ресурсоснабжающей организации возможность подключения коллективного (общедомового) прибора учета к автоматизированным информационно-измерительным системам учета ресурсов и передачи показаний приборов учета, а также оказать содействие в согласовании возможности подключения к таким системам индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета.

При этом расходы на подключение к автоматизированным информационно-измерительным системам учета ресурсов и передачи показаний приборов учета не должны возлагаться на потребителей, и ресурсоснабжающая организация не вправе требовать от исполнителя компенсации расходов на осуществление таких действий, за исключением случая, когда собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании приняли решение о включении указанных расходов в плату за содержание и ремонт жилого помещения;

- порядок взаимодействия сторон при выявлении неисправности коллективного (общедомового) прибора учета;
- иные условия, указанные в нормативных правовых актах в сфере ресурсоснабжения, а также условия, которые стороны сочтут необходимыми.

12. В договоре ресурсоснабжения при определении стоимости поставленного коммунального ресурса должно учитываться следующее:

Стоимость коммунального ресурса, необходимого для обеспечения предоставления коммунальной услуги пользователям нежилых помещений (включая подлежащий оплате этими лицами объем потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды), рассчитывается исходя из тарифов для населения только в случае, если собственники нежилых помещений относятся к категории потребителей, приравненных к населению.

Также в договоре указываются:

- порядок, сроки и форма представления ресурсоснабжающей организацией исполнителю информации о его задолженности по оплате коммунального ресурса на 1-е число месяца, следующего за расчетным периодом, а также порядок и сроки составления ресурсоснабжающей организацией и исполнителем акта сверки расчетов по договору ресурсоснабжения и форма такого акта. Акт сверки расчетов составляется не реже 1 раза в квартал;
- порядок приостановления и ограничения подачи коммунального ресурса в аварийных ситуациях, в период проведения планово-профилактического ремонта централизованных сетей инженерно-технического обеспечения (с учетом требований, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг) и должен исключать возможность приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг потребителям, добросовестно исполняющим свои обязательства по оплате коммунальных услуг;
- предусматривается порядок его расторжения в случае прекращения обязательства исполнителя предоставлять коммунальную услугу, включая обязанность исполнителя проинформировать ресурсоснабжающую организацию о наступлении указанного обстоятельства в предусмотренные договором ресурсоснабжения сроки.

- может предусматриваться право отказаться от его исполнения полностью:
 - ⇨ для ресурсоснабжающей организации — при наличии у исполнителя признанной им по акту сверки расчетов или подтвержденной решением суда задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за поставленный коммунальный ресурс в размере, превышающем стоимость соответствующего коммунального ресурса за три расчетных периода (расчетных месяца).

Данное условие должно обеспечивать соблюдение прав и законных интересов потребителей, добросовестно исполняющих свои обязательства по оплате соответствующего вида коммунальной услуги, в том числе путем предоставления им этого вида коммунальной услуги ресурсоснабжающей организацией вплоть до заключения договора ресурсоснабжения с иным исполнителем или напрямую с потребителями, а также путем уведомления потребителей о наличии у исполнителя такой задолженности и возможности выбора собственниками помещений в многоквартирном доме иного способа управления многоквартирным домом, иной управляющей организации и заключения договора ресурсоснабжения напрямую с ресурсоснабжающей организацией в случае выбора непосредственного способа управления собственниками помещений в многоквартирном доме;

- ⇨ для исполнителя — в случае прекращения обязанности предоставлять соответствующую коммунальную услугу.

Данное условие должно предусматривать оплату поставленного до момента расторжения договора ресурсоснабжения коммунального ресурса в полном объеме и исполнение иных возникших до момента расторжения договора ресурсоснабжения обязательств, в том числе обязательств, возникших вследствие применения мер ответственности за нарушение договора.

Может быть предусмотрено:

- выполнение исполнителем обязательств по оплате поставленного коммунального ресурса осуществляется путем уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги;

- ресурсоснабжающая организация информирует потребителей о состоянии расчетов исполнителя за коммунальный ресурс по соответствующему договору ресурсоснабжения, но не чаще 1 раза в месяц.

3. Кто принимает решение о ремонте многоквартирного дома?

Каков порядок принятия решения о капитальном и текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме и оплате таких работ с учетом создания ТСЖ?

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в том числе относится принятие решения о капитальном (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ) и текущем (п. 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ) ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в МКД и порядок принятия решений, поставленных на голосование.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 45 ЖК РФ).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ).

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя, действующего в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправ-

ления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование¹ (ч. 1 и 2 ст. 48 ЖК РФ).

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением следующих вопросов:

- принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
- принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания.

Решения по вышеуказанным вопросам принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются

¹ 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 п. 4 и 5 ст. 185 ГК РФ или удостоверена нотариально (второе предложение ч. 2 ст. 48 ЖК РФ).

протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Права и обязанности ТСЖ

Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с ч. 1 ст. 137 ЖК РФ ТСЖ вправе:

- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;
- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

К компетенции общего собрания членов ТСЖ относятся:

- установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества (п. 4 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ);
- утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана (п. 8 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ);
- утверждение смет доходов и расходов товарищества на год (п. 8.1 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ).

Общее собрание членов ТСЖ правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов членов товарищества.

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

В п. 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирных домах, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, установлено, что собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Кроме того, текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов) (п. 18 вышеуказанных Правил).

Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования) (п. 21).

В решении о проведении капитального ремонта собственники помещений вправе предусматривать замену элементов общего имущества при необходимости устранения их морального износа (п. 23).

Статьи Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, регулирующие порядок принятия решений о капитальном и текущем ремонте многоквартирных домов

I. Общее собрание

Статья 44. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных

построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 45. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме 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 для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 46. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

1. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1–3.1 части 2 статьи 44 настоя-

щего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Статья 48. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

1. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

2. Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. 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.

3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

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

II. ТСЖ

Статья 135. Товарищество собственников жилья

1. Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных до-

мах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

(в ред. Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ)

2. Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном статьями 45–48 настоящего Кодекса, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

5. 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.

6. 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.

Статья 137. Права товарищества собственников жилья

1. Товарищество собственников жилья вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

(п. 1 в ред. Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ)

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы

на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

Статья 145. Общее собрание членов товарищества собственников жилья

1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, уста-

новленном уставом товарищества.

2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

1) внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

5) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

8.2) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

12) утратил силу. — Федеральный закон от 27.09.2009 № 228-ФЗ;

13) другие вопросы, предусмотренные настоящим Кодексом или иными федеральными законами.

3. Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества помимо указанных в части 2 настоящей статьи также может быть отнесено решение иных вопросов.

4. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

Статья 146. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья

1. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества или уставом товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

Статья 147. Правление товарищества собственников жилья

1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. 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.

2. 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.

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

3.1. Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него

исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

4. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

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

6. 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.

Статья 156. Размер платы за жилое помещение

1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

2. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

3. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге — органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

4. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

5. Установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных

услуг. Федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда иным категориям граждан в соответствии с частью 3 статьи 49 настоящего Кодекса, могут быть установлены другие (по сравнению с предусмотренными частью 4 настоящей статьи и настоящей частью) условия определения размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

6. Порядок определения размера платы за жилое помещение для граждан, проживающих в жилых помещениях домов системы социального обслуживания, в жилых помещениях фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также в общежитиях, если в одной комнате в общежитии проживают несколько граждан, устанавливается собственниками указанных жилых помещений.

7. 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.

8. 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.

9. Граждане, признанные в установленном настоящим Кодексом порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

10. Изменение 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, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Разъяснения по Федеральному закону от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Одной из центральных задач реформирования ЖКХ является организация эффективного учета потребляемых коммунальных ресурсов с соответствующим переходом на оплату потребителями за фактическое потребление таких ресурсов. Основным шагом в решении этой задачи стало принятие Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 261-ФЗ), который предусматривает обязательность установки собственниками жилых домов и собственниками помещений в многоквартирных домах приборов учета используемых ресурсов до 1 июля 2012 г. При этом в случае не оснащения собственниками жилых домов и собственниками помещений в многоквартирных домах такими приборами учета, энергообеспечивающие организации в срок до 1 июля 2013 г. обязаны оснастить приборами учета используемых ресурсов, снабжение которыми и передачу которых указанные организации осуществляют.

Уделено особое внимание уменьшению объема используемых энергетических ресурсов, так в соответствии с п. 6 ч. 1 ст. 16 Федерального закона № 261-ФЗ для организаций, проводящих мероприятия в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, финансируемые полностью или частично за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ, местных бюджетов, проведение энергетического обследования является обязательным. Таким образом, в многоквартирных домах, в которых был проведен капитальный ремонт с участием бюджетных средств (федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ, местных бюджетов), должно быть проведено энергетическое обследование.

О составителях

Информация о государственной корпорации — Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства

В рамках реализации государственной политики, направленной на обеспечение населения качественным жильем, ликвидацию аварийного жилищного фонда и модернизацию жилищно-коммунального хозяйства, в соответствии с Законом о Фонде образована и функционирует государ-

ственная корпорация — Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонд).

За прошедший период, начиная с 2008 года, Фондом предоставлена финансовая поддержка субъектам Российской Федерации на общую сумму более 320 млрд руб. С учетом всех источников финансирования общий объем средств, направленных на проведение капитального ремонта многоквартирных домов и переселение граждан из аварийного жилья, достиг 451,4 млрд руб.

На капитальный ремонт многоквартирных домов за счет средств государственной корпорации выделено 231,7 млрд руб., с учетом долевого финансирования субъектов РФ и средств собственников жилья общий объем расходов на указанные цели составляет 295,2 млрд руб. Региональными адресными программами с использованием данных средств предусмотрено проведение капитального ремонта 134 421 многоквартирного дома общей площадью около 397 млн кв.м, где проживают 17,3 миллиона человек.

Для переселения граждан из аварийного жилищного фонда за счет средств государственной корпорации выделено 106,3 млрд руб. С учетом средств долевого финансирования субъектов РФ общий объем расходов на указанные цели составляет 156,1 млрд руб.

Реализация региональных адресных программ переселения граждан из аварийного жилищного фонда позволит расселить 20 080 аварийных домов общей площадью 5,0 млн кв.м, где проживают более 337 тысяч человек. В целях реализации мер по расширению механизмов поддержки рынка жилья Фондом, начиная с 2010 года в рамках программ переселения граждан из аварийного жилья предоставляется финансовая поддержка, способствующая развитию малоэтажного жилищного строительства. Указанные программы реализуют 58 субъектов РФ. Всего из общего числа граждан, переселяемых из аварийного жилья, 72 145 человек будут переселены в малоэтажные дома.

Для получения указанной выше финансовой поддержки Фондом субъектами РФ реализован комплекс мер по реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Оценка состояния сферы жилищно-коммунального хозяйства в 2008–2011 гг. свидетельствует об активизации, с началом деятельности Фонда, процесса реформирования отрасли и положительной динамике индикаторов, характеризующих развитие инициативы собственников жилья, демонополизацию обслуживания жилищного фонда, расширение деятельности на рынке жилищно-коммунальных услуг организаций частной формы собственности. В рамках передачи прав собственности на общее имущество в многоквартирных домах осуществляется выделение

земельных участков, расположенных под многоквартирными домами, в общую долевую собственность владельцев жилых помещений — сформированы и поставлены на государственный кадастровый учет земельные участки под более чем 114 тыс. многоквартирных домов.

Во всех субъектах РФ, участвующих в программах Фонда, осуществлен переход на предоставление льгот и субсидий при оплате жилого помещения и коммунальных услуг в денежной форме, что обеспечивает адресность помощи и позволяет исключить злоупотребления в использовании мер указанной поддержки.

Фондом реализуются меры, направленные на стимулирование повышения энергоэффективности и применения энергоэффективных технологий.

Реализуются региональные программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, в которые включены мероприятия, направленные на повышение энергетической эффективности жилищного фонда. В том числе уровня оснащенности приборами учета, повышение энергетической эффективности при проведении капитального ремонта многоквартирных домов и улучшение их тепловой защиты, внедрение систем регулирования потребления энергоресурсов, повышение энергоэффективности систем освещения, лифтового хозяйства, сокращение потерь воды.

Опыт комплексного применения ресурсосберегающих технологий в жилищном строительстве стала реализация в 14 субъектах РФ проектов строительства энергоэффективных домов экономического класса, которые, помимо обеспечения современных требований по безопасности и комфортности проживания, позволяют жителям экономить до 40% расходов на оплату коммунальных услуг. Всего в настоящее время работы по возведению энергоэффективных домов на стадии строительства, проектирования, предварительной проработки ведутся в 35 субъектах РФ.

Информация о ФСТ России

Федеральная служба по тарифам является федеральным органом исполнительной власти по регулированию естественных монополий, осуществляющим государственное регулирование цен (тарифов) в электроэнергетике, нефтегазовом комплексе, на железнодорожном и ином транспорте, на услуги в транспортных терминалах, портах, аэропортах, услуги общедоступной электрической и почтовой связи, а также на иные виды товаров (работ, услуг), подлежащих государственному регулированию в соответствии с законодательством РФ.

КОНТАКТЫ РЕГИОНАЛЬНЫХ РЕГУЛИРУЮЩИХ ОРГАНОВ		
Название	Регион	Адрес и телефоны
Управление Алтайского края по государственному регулированию цен и тарифов	Алтайский край	656049, г. Барнаул, Красноармейский проспект, д. 72; тел.: (385-2)28-97-71, (385-2)63-33-76 (факс); e-mail: priem@altaitarif22.ru; сайт: http://www.altaitarif22.ru
Управление государственного регулирования цен и тарифов Амурской области	Амурская область	675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Зейская, д. 206; тел.: (416-2) 20-18-37 (тел./факс), 20-18-04; e-mail: tarif@tarifamur.ru; сайт: http://www.tarifamur.ru/
Агентство по тарифам и ценам Архангельской области	Архангельская область	163000, г. Архангельск ул. Вьючийского, д. 18, к. 606; тел.: (818-2) 65-22-56 (тел./факс), 65-22-57; e-mail: REK@DVINALAND.RU; сайт: www.tarif29.ru
Служба по тарифам Астраханской области	Астраханская область	414000 г. Астрахань, ул. Кирова, пер. Театральный, 19/4; тел.: (851-2) 39-42-25, 39-52-81 (факс); e-mail: asif@mail.ru; сайт: http://www.asitrtarif.ru
Комиссия по государственному регулированию цен и тарифов в Белгородской области	Белгородская область	308005, г. Белгород, Соборная пл., 4; тел.: (4722) 32-22-25, 32-12-05 (тел./факс, приемная); e-mail: kgct@belregion.ru; сайт: http://kgct.ru
Комитет государственного регулирования тарифов Брянской области	Брянская область	241050, г. Брянск, ул. Горького, д. 58; тел.: (483-2) 74-12-35, 74-36-06 (приемная); e-mail: info@tarif32.ru; сайт: http://www.bryansk.eias.ru/
Департамент цен и тарифов администрации Владимирской области	Владимирская область	600017 г. Владимир, ул. Мира, д. 29; тел.: (492-2) 53-06-26 (приемная), 53-07-67 (факс); e-mail: dct@dct33.ru; сайт: http://dtek.avo.ru

Управление по региональным тарифам администрации Волгоградской области	Волгоградская область	400005, г. Волгоград, ул. 7-й Гвардейской дивизии, д. 12, 4-й этаж; тел.: (844-2) 23-33-47 (тел./факс, приемная); e-mail: urt@volganet.ru, urt@sprintnet.ru, urtvolgograd@yandex.ru, kanaeva@volganet.ru; сайт: http://www.volganet.ru/irj/avo.html
Региональная энергетическая комиссия Вологодской области	Вологодская область	162606, г. Череповец, ул. Сталева, д. 49Б; тел.: (820-2) 57-20-20, 57-90-88 (факс); e-mail: rec@vologdarec.ru; сайт: http://www.vologdarec.ru
Управление по государственному регулированию тарифов Воронежской области	Воронежская область	394000, г. Воронеж, ул. 29 Октября, д. 45; тел.: (473-2) 53-28-84 (приемная), 53-28-50 (факс); e-mail: rek@adm.vrn.ru; сайт: http://gut.vrn.ru/rek/
Региональная энергетическая комиссия, г. Байконур	Город Байконур	468320, Республика Казахстан, Кызыл-Ординская обл., г. Байконур, ул. Носова, д. 14; тел.: (336-22) 7-08-18, 7-08-00 (тел./факс); e-mail: Rec_baikonur@mail.ru
Комитет тарифов и цен правительства Еврейской автономной области	Автономная Еврейская область	679000, г. Биробиджан, ул. Трансформаторная, За; тел.: (426-22) 2-26-03 (приемная), 2-07-29 (факс); e-mail: CEN@POST.EAO.RU; сайт: http://www.eao.ru/?p=163
Региональная служба по тарифам и ценообразованию Забайкальского края	Забайкальский край	672021, г. Чита, ул. Чайковского, д. 8; тел.: (302-2) 28-34-81 (тел./факс), 28-34-86; e-mail: pochta@rst.e-zab.ru; сайт: http://рст.зabayкальскийкрай.рф
Региональная служба по тарифам Ивановской области	Ивановская область	153002, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21; тел.: (493-2) 24-96-64, 37-83-88 (факс); e-mail: main@mail.ivrst.ru; сайт: http://ivrst.ru
Служба по тарифам Иркутской области	Иркутская область	664027, г. Иркутск, ул. Ленина, д. 1а; тел.: (395-2) 24-06-62, 24-01-59 (факс); e-mail: sti@govirk.ru; сайт: http://sti.irkobl.ru/

Государственный комитет Кабардино-Балкарской Республики по тарифам и энергетике	Кабардино-Балкарская Республика	360051, г. Нальчик, ул. Лермонтова, д. 22; тел.: (866-2) 40-23-25 (тел./факс); e-mail: reckb@yandex.ru; сайт: http://www.recnbr.ru/
Служба по государственному регулированию цен и тарифов Калининградской области	Калининградская область	236000, г. Калининград, Советский пр-т, д. 13; тел.: (401-2) 59-95-39, 59-95-19 (факс); e-mail: Baltrek@baltrek.kld.ru; сайт: http://gov39.ru/index.php?option=com_content&id=102&Itemid=388
Министерство конкурентной политики и тарифов Калужской области	Калужская область	248001, г. Калуга, ул. Плеханова, д. 45; тел.: (484-2) 715-532 715-060 (факс); e-mail: min-k-politik@adm.kaluga.ru; сайт: http://www.admobikaluga.ru/sub/competitive/
Региональная служба по тарифам и ценам Камчатского края	Камчатский край	683017, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Ленинградская, д. 118; тел.: (415-2) 42-83-90, 42-83-81 (тел./факс, приемная); e-mail: kamRST@yandex.ru; сайт: http://www.kamchatka.gov.ru/index.php?cont=ov_din&menu=4&menu2=0&id=190
Главное управление Карачаево-Черкесской Республики по тарифам и ценам	Карачаево-Черкесская Республика	369000, г. Черкесск, ул. Крупской, 84; тел.: (878-2) 21-52-25, 21-64-22, 21-58-28 (факс); e-mail: Rek_kchr@mail.ru; сайт: http://www.tarifkchr.ru/
Региональная энергетическая комиссия Кемеровской области	Кемеровская область	650000, г. Кемерово, ул. Н. Островского, д. 32; тел.: (384-2) 36-28-28 (тел./факс); e-mail: rec@kemnet.ru; сайт: http://www.recko.ru/
Региональная служба по тарифам Кировской области	Кировская область	610020, г. Киров, ул. Дерендяева, д. 23; тел.: (833-2) 64-90-06 (тел./факс); e-mail: rstkirov@yandex.ru; сайт: http://www.rstkirov.ru/
Департамент топливно-энергетического комплекса и тарифной политики Костромской области	Костромская область	156005, г. Кострома, ул. Свердлова, д. 82а; тел.: (494-2) 31-52-13 (приемная), (494-2) 37-34-01 (факс); e-mail: rst@kostroma-net.ru; сайт: http://www.tektarif.ru/

Региональная энергетическая комиссия — департамент цен и тарифов Краснодарского края	Краснодарский край	350063 г. Краснодар, ул. Красная, д. 22; тел.: (861)255-14-20 (приемная), (861) 262-04-46 (факс); e-mail: dct@krsnodar.ru; сайт: http://www.rek23.ru
Региональная энергетическая комиссия Краснодарского края	Красноярский край	660133, г. Красноярск, ул. С. Лазо, д. 12а; тел.: (391-2) 24-03-34 (приемная), 24-56-87 (факс); e-mail: REC@KRASREC.RU; сайт: http://www.krasrec.ru
Департамент государственного регулирования цен и тарифов Курганской области	Курганская область	640000, г. Курган, ул. Коли Мяготина, д. 124; тел.: (352-2) 46-35-57 (тел./факс), 42-27-25; e-mail: dgrctko@kurganobl.ru; сайт: http://tarif.kurganobl.ru/
Комитет по тарифам и ценам Курской области	Курская область	305029, г. Курск, ул. Карла Маркса, д. 43; тел.: (471-2) 58-81-97 58-81-98 (факс); e-mail: ktc@tarifkursk.ru; сайт: http://tarifkursk.ru
Комитет по тарифам и ценовой политике Ленинградской области (ЛенРТК)	Ленинградская область	191311, г. Санкт-Петербург, ул. Смольного, д. 3; тел.: (812)576-42-07 (приемная), (812) 576-42-02 (факс); e-mail: ALL.RTK@LENREG.RU; РМВ:RTK@LENREG.RU; сайт: http://lenobl.ru/gov/committee/tariff
Управление энергетики и тарифов Липецкой области	Липецкая область	398001, г. Липецк, ул. Советская, д. 3; тел.: (474-2) 22-10-59 (приемная), (474-2) 22-11-85 (факс); e-mail: energo@admir.lipetsk.ru; сайт: http://energy48.ru/
Департамент цен и тарифов администрации Магаданской области	Магаданская область	685000, г. Магадан, ул. Пролетарская, д. 14; тел.: (413-2) 62-61-67, 60-57-49 (факс); e-mail: deptariffregadm.maganan.ru; сайт: http://www.maganan.ru/ov/2-44-28.html
Региональная энергетическая комиссия города Москвы	Москва	121205, г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 36/9; тел.: (495) 690-85-74 (тел./факс); e-mail: rec@mos.ru; сайт: http://www.rec.mos.ru/

Комитет по ценам и тарифам Московской области	Московская область	143407, Московская область, г. Красногорск-7, бульвар Строителей, д. 1; тел.: (498) 602-17-05, (498) 602-17-60 (факс); e-mail: mosoblkomzen@mosreg.ru; сайт: http://me.mosreg.ru/
Управление по тарифному регулированию Мурманской области	Мурманская область	183006, г. Мурманск, пр. Ленина, д. 75 ; тел.: (815-2) 68-68-18, 68-68-17 (тел./факс); e-mail: utr@gov-murman.ru, kozhevnikova@gov-murman.ru; сайт: http://utr.gov-murman.ru/
Комитет по государственному регулированию цен (тарифов) Ненецкого автономного округа	Ненецкий автономный округ	166000, Ненецкий АО, г. Нарьян-Мар, ул. Ленина, д. 27В, офис 42; тел.: (818-53) 4-31-32, 4-12-37 (факс); e-mail: tarifnao@atnet.ru; tarifnao@mail.ru; сайт: http://www.adm-nao.ru/?show=statics&id=30#19
Региональная служба по тарифам Нижегородской области	Нижегородская область	603082, г. Нижний Новгород, Кремль, корпус 1; тел.: (831)419-98-08 (тел./факс); e-mail: official@rst.kreml.nnov.ru; сайт: http://www.rstno.ru/
Комитет по ценовой и тарифной политике области	Новгородская область	173000, г. Великий Новгород, а/я 73 (для фельдвязи — г. Великий Новгород, ул. Б. Московская, д. 13/2); тел.: (816) 266-43-12, 269-30-55 (приемная, тел./факс); e-mail: Energetik@mail.natm.ru; komitet@tariff53.ru; сайт: http://tariff53.ru/
Департамент по тарифам Новосибирской области	Новосибирская область	630005, г. Новосибирск, ул. Фрунзе, д. 96; тел.: (383) 224-33-77, (383) 224-44-04 (приемная); e-mail: TARIFNSO@YANDEX.RU; сайт: http://www.tarif-nso.ru/
Региональная энергетическая комиссия Омской области	Омская область	644043, г. Омск, ул. Красный путь, д. 89; тел.: (381-2) 24-59-86, 23-80-65 (приемная), 21-31-83 (факс); e-mail: info@rec.omskportal.ru; сайт: http://www.rec.omskportal.ru/

Департамент Оренбургской области по ценам и регулированию тарифов	Оренбургская область	460000, г. Оренбург, ул. Ленинская, д. 31; тел.: (353-2) 78-67-93, 78-40-60 (тел./факс, приемная); e-mail: kcen@mail.orb.ru; сайт: http://www.tarif56.ru/
Управление по тарифам Орловской области	Орловская область	302030, г. Орел, Набережная Дубровинского, д. 70; тел.: (486-2)735-991 (приемная), (486-2) 735-993 (факс); e-mail: rek@orel.ru; сайт: http://orel-region.ru/index.php?head=6&part=73&unit=9&op=1
Управление по регулированию тарифов и энергосбережению Пензенской области	Пензенская область	440000, г. Пенза, ул. Володарского, д. 49; тел.: (841-2) 68-09-23, 68-07-87 (тел./факс); e-mail: Penzarec@sura.ru; сайт: http://tarif.pnzreg.ru/
Региональная энергетическая комиссия Пермского края	Пермский край	614006, г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 14 (КДЦ), каб. 407; тел.: (342) 238-34-01 (приемная), 235-13-10 (факс); e-mail: priem@rek.permkrai.ru; сайт: http://rek.permkrai.ru/
Департамент по тарифам Приморского края	Приморский край	Старый сайт: http://www.rekperm.ru 690110, г. Владивосток ул. Светланская, д. 22; тел.: (423-2)40-14-09, (423-2)40-00-95 (тел./факс, приемная); e-mail: Rps@primorsky.ru; сайт: http://www.primorsky.ru/departments/?s=19
Государственный комитет Псковской области по тарифам и энергетике	Псковская область	180001, г. Псков, ул. Некрасова, 23; тел.: (811-2) 68-65-05 (приемная), 66-04-91 (факс); e-mail: goskomtarif@obladmin.pskov.ru; сайт: http://tarif.pskov.ru/
Управление государственного регулирования цен и тарифов Республики Адыгея	Республика Адыгея	385009, Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Юннатов, д. 9; тел.: (877-2) 57-65-42 (тел./факс, приемная); e-mail: pseush@tarifra.ru; info@tarifra.ru; сайт: http://tarifra.ru/
Комитет по тарифам Республики Алтай	Республика Алтай	649000, г. Горно-Алтайск, Коммунистический пр., д. 182; тел.: (388-22) 6-11-53 (тел./факс, приемная), 6-25-14; e-mail: rek.apra.gornu@mail.ru; сайт: http://www.altai-republic.ru

Государственный комитет Республики Башкортостан по тарифам	Республика Башкортостан	450008, г. Уфа, ул. Пушкина, д. 95; тел.: (347) 251-10-75, 251-10-63 (факс); e-mail: bashtarif@bashkortostan.ru; сайт: www.bashtarif.ru
Республиканская служба по тарифам Республики Бурятия	Республика Бурятия	670001, г. Улан-Удэ, ул. Ленина, д. 54, а/я 23 Дом Правительства; иел.: (301-2)46-54-76, (301-2)44-66-76 (тел./факс, приемная), (495)925-91-03 — представительство в Москве; e-mail: info@rst.govrb.ru, electro@rst.govrb.ru; сайт: http://rst.govrb.ru/
Республиканская служба по тарифам Республики Дагестан	Республика Дагестан	367000, г. Махачкала, ул. Коркмасова, д. 24; тел.: (872-2)67-23-90, (872-2)67-25-64 (факс); e-mail: info@rstrd.ru; сайт: http://www.rstrd.ru/
Региональная энергетическая комиссия Республики Ингушетия	Республика Ингушетия	386102, г. Назрань, ул. Победы, д. 6; тел.: (873-2)22-89-31, (873-2)22-89-32 (факс); e-mail: mevloev@mail.ru; сайт: http://rekri.ru/
Региональная служба по тарифам Республики Калмыкия	Республика Калмыкия	358000, г. Элиста, ул. Дармаева, д. 21; тел.: (847-22) 3-45-05 (тел./факс); e-mail: rstrk@k08.ru; сайт: http://www.tarif.kalmregion.ru/
Государственный комитет Республики Карелия по ценам и тарифам	Республика Карелия	185030, г. Петрозаводск, ул. Маршала Мерецкова, д. 8а; тел.: (814-2) 57-62-38, 57-47-20 (факс); e-mail: rekkr@onego.ru; сайт: http://gov.karelia.ru/gov/Power/Committee/Price/index.html
Служба Республики Коми по тарифам	Республика Коми	167981, г. Сыктывкар ул. Ленина, д. 73; тел.: (821-2)29-15-71 (приемная), (821-2)29-15-72 (факс); e-mail: post@komirec.ru; сайт: www.komirec.ru
Республиканская служба по тарифам Республики Марий Эл	Республика Марий Эл	424000, г. Йошкар-Ола, Ленинский пр., д. 24а; тел.: (836-2) 41-10-40, 41-69-31 (тел./факс); e-mail: Rek_rme@mari-el.ru; сайт: http://portal.mari.ru/tarif/default.aspx

Министерство энергетики и тарифной политики Республики Мордовия	Республика Мордовия	430002, г. Саранск, ул. Советская, д. 26; тел.: (834-2) 23-08-60 (тел./факс, приемная); e-mail: recrm@moris.ru; сайт: http://e-mordovia.ru/powerbody/view/19
Государственный комитет по ценовой политике – региональная энергетическая комиссия Республики Саха (Якутия)	Республика Саха (Якутия)	677000, г. Якутск, пр-т Ленина, д. 28, каб. 501; тел.: (411-2) 34-34-39 (приемная), 34-46-48 (факс); e-mail: rek@sakha.gov.ru; сайт: http://rek.sakha.gov.ru
Региональная служба по тарифам Республики Северная Осетия — Алания	Республика Северная Осетия — Алания	362040, Владикавказ, пл. Свободы, д. 5; тел.: (867-2) 54-68-76, 54-09-47; e-mail: REKALANIA@MAIL.RU; сайт: http://rstalania.ru/
Государственный комитет Республики Татарстан по тарифам	Республика Татарстан	420015, г. Казань, ул. Карла Маркса, д. 66; тел.: (843) 2218-218 (приемная), (843) 2366-275 (факс приемной), (843) 2369-501 (факс канцелярии), (843) 2218-201 (приемная заместителя); e-mail: kt@tatar.ru; сайт: http://kt.tatarstan.ru/
Служба по тарифам Республики Тыва	Республика Тыва	667000, г. Кызыл, ул. Чульдум, д. 18; тел.: (394-22)2-42-39, (394-22)2-10-71 (тел./факс); e-mail: strt17@yandex.ru; сайт: http://www.tarif.tuva.ru/
Государственный комитет по тарифам и энергетике Республики Хакасия	Республика Хакасия	655019, Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Ленина, д. 67, а/я 728; тел.: (390-2) 22-63-44; e-mail: rek@r-19.ru; сайт: http://www.r-19.ru/mainpage/authority/comitets/energy.html
Региональная служба по тарифам Ростовской области	Ростовская область	344019, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, д. 295; тел.: (863) 263-50-55 (приемная), (863) 263-45-12 (факс); e-mail: Rek@donpac.ru; сайт: http://rst.donland.ru/

Главное управление «Региональная энергетическая комиссия» Рязанской области	Рязанская область	390013, г. Рязань, ул. МОГЭС, д. 12; тел.: (491-2)28-92-39 (приемная); e-mail: info@rek.ryazan.ru; сайт: http://www.rek.ryazan.gov.ru
Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области	Самарская область	443068, г. Самара, ул. Складенко, д. 20; тел.: (846) 200-09-91, (846) 200-09-92 (факс); e-mail: energo@samregion.ru; сайт: http://www.mineNERGO.samregion.ru/
Комитет по тарифам Санкт-Петербурга	Санкт-Петербург	191023, г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 14/52, литера А; тел.: (812) 576-21-50 (приемная), (812) 576-21-60 (факс); e-mail: rek@gov.spb.ru; сайт: http://www.tarifspb.ru/
Комитет государственного регулирования тарифов Саратовской области	Саратовская область	410012, г. Саратов, ул. Челюскинцев, д. 116, комн. 201; тел.: (845-2) 26-27-99 (приемная), 27-54-55 (факс); e-mail: AbramteitsevaVV@saratov.gov.ru; сайт: http://www.saratov.gov.ru/government/structure/regurprtar/
Региональная энергетическая комиссия Сахалинской области	Сахалинская область	693000, г. Южно-Сахалинск, ул. Дзержинского, д. 15, офис 327; тел.: (424-2) 72-83-05 72-75-80; e-mail: sakhtrec@admin.sakhalin.ru; сайт: http://rec.admsakhalin.ru/
Региональная энергетическая комиссия Свердловской области	Свердловская область	620075, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 34; тел.: (343) 371-67-83, (343)371-55-13; e-mail: rekso@epn.ru; сайт: http://rek.midural.ru/
Департамент Смоленской области по энергетике, энергоэффективности, тарифной политике и промышленности	Смоленская область	214000, г. Смоленск, ул. Октябрьской революции, д. 14а, к. 315; тел.: (481-2) 65-56-31 (приемная), 29-26-61 (факс), 65-58-05 (факс); e-mail: energy@admin.smolensk.ru; сайт: http://admin.smolensk.ru/~rek/index.htm
Региональная тарифная комиссия Ставропольского края	Ставропольский край	355035, г. Ставрополь, ул. Мира, д. 337; тел.: (865-2) 24-34-39 (приемная), (865-2)24-34-53 (факс); e-mail: Recstv@mail.ru; сайт: http://www.tarif26.ru/

Управление по регулированию тарифов Тамбовской области	Тамбовская область	392002, г. Тамбов, ул. Карла Маркса, д. 57а; тел.: (475-2) 79-64-93 (приемная), 72-12-11 (факс); e-mail: kt@tambov.gov.ru; сайт: http://www.kt.tambov.gov.ru/
Главное управление «Региональная энергетическая комиссия» Тверской области	Тверская область	170026, г. Тверь, Комсомольский пр.-т, д. 4/4; тел.: (482-2) 52-12-87 52-12-34; e-mail: rektver@rektver.ru; rec@web.region.tver.ru; сайт: www.rectver.ru
Департамент тарифного регулирования и государственного заказа Томской области	Томская область	634041, г. Томск, пр. Кирова, д. 41; тел.: (382-2) 56-03-63, 56-03-69; e-mail: rek@tomsk.gov.ru; dtrgz@tomsk.gov.ru; сайт: http://rec.tomsk.gov.ru
Комитет Тульской области по тарифам	Тульская область	300041, г. Тула, пл. Ленина, д. 2; тел.: (487-2) 56-55-92 (приемная), 36-45-62 (факс); e-mail: info@tula.eias.ru; сайт: http://www.tula.eias.ru/
Региональная энергетическая комиссия Тюменской области, Ханты-Мансийского автономного округа, Ямало-Ненецкого автономного округа	Тюменская область	625004, г. Тюмень, ул. Володарского, д. 45; тел.: (345-2) 469-007, 469-008 (тел./факс), 465-996; e-mail: info@rectmn.ru; сайт: http://www.rectmn.ru/
Региональная энергетическая комиссия Удмуртской Республики	Удмуртская Республика	426051, г. Ижевск, ул. М. Горького, д. 73; тел.: (341-2) 51-28-62 (приемная), 51-13-22 (факс); e-mail: tarif@rekudim.ru; сайт: http://rek-udm.ru
Министерство экономики Ульяновской области	Ульяновская область	432063, г. Ульяновск, ул. Гончарова, д. 13/91а; тел.: (842-2) 41-40-24, (842-2) 41-24-26ф. (842-2) 79-18-56; e-mail: tarif@ulgov.ru; сайт: www.tarif.ulgov.ru
Комитет по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края	Хабаровский край	680002, г. Хабаровск, ул. Фрунзе, д. 70; тел.: (421-2) 32-77-43, (421-2) 32-93-22 (тел./факс, приемная); e-mail: Value@adm.khv.ru; сайт: http://gov.khabkrai.ru/invest2.nsf/pages/ru/geninfo/kct.htm

Региональная служба по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа — Югры	Ханты-Мансийский АО — Югра	628007, Тюменская область, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 104; тел.: (346-7) 32-85-12, 32-85-11 (приемная), 32-85-10 (факс); e-mail: rst@admhmao.ru; сайт: http://www.admhmao.ru/committe/service/slug_tarif/slug_tarif.htm
Государственный комитет «Единый тарифный орган Челябинской области»	Челябинская область	454080, г. Челябинск, ул. Сони Кривой, д. 75; тел.: (351) 265-39-39, (351) 232-32-32 (тел./факс); e-mail: Rec@chel.surnet.ru; сайт: http://www.tarif74.ru
Государственный комитет цен и тарифов Чеченской Республики	Чеченская Республика	364020, г. Грозный, Старопромысловское шоссе, д. 7; тел.: (871-2) 22-25-48; e-mail: gkzchr@rambler.ru; сайт: http://goskompenschr.ru/
Государственная служба Чувашской Республики по конкурентной политике и тарифам	Чувашская Республика	428004, г. Чебоксары, пл. Республики, д. 2; тел.: (835-2) 62-07-71 (приемная), 62-83-78 (факс); e-mail: TARIFF@CAP.RU; сайт: www.gov.cap.ru
Комитет государственного регулирования цен и тарифов Чукотского автономного округа	Чукотский автономный округ	689000, г. Анадырь, ул. Отке, д. 4; тел.: (427-22) 6-35-37 2-05-46 (факс); e-mail: rek_chao@anadyr.ru; сайт: http://чукотка.рф/power/administrative_setting/kom_cen_tarifov/
Служба по тарифам Ямало-Ненецкого автономного округа	Ямало-Ненецкий автономный округ	629008, г. Салехард, ул. Республики, д. 78; тел.: (349-22) 3-24-23, 3-14-73 (факс); e-mail: sekretar@rek.gov.yanao.ru; сайт: http://www.rek-yamal.ru
Департамент топлива, энергетики и регулирования тарифов Ярославской области	Ярославская область	150014, г. Ярославль, ул. Свободы, д. 62; тел.: (485-2) 40-19-06 (приемная), 40-00-90 (факс), 40-01-00; e-mail: DTERT@REGION.ADM.YAR.RU; сайт: http://www.yarregion.ru/depts/dtert/default.aspx

Указатель сокращений

ГК РФ	Гражданский кодекс Российской Федерации
ЖК РФ	Жилищный кодекс Российской Федерации
КоАП РФ	Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях
Закон о Фонде	Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ – Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения	постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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»
Правила предоставления коммунальных услуг гражданам	постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»
Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме	постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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»

Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг	постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг»
Стандарт раскрытия информации организациями	постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»
Госкомархитектуры	Государственный комитет по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР
Госстрой России (СССР)	Государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу (СССР)
Минрегион России	Министерство регионального развития Российской Федерации
Минтопэнерго России	Министерство топлива и энергетики Российской Федерации
Минэкономразвития России	Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации
Минэнерго России	Министерство энергетики Российской Федерации
Росстандарт	Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Ростехнадзор — Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору
Фонд	государственная корпорация «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»
ФСТ России	Федеральная служба по тарифам
ЖК	жилищный кооператив
ЖСК	жилищно-строительным кооператив
ТСЖ	товарищество собственников жилья

СОДЕРЖАНИЕ

Контакты региональных регулирующих органов	3
Раздел I. Капремонт на паях: разъяснения специалистов госкорпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства	4
1. Как расходуются и контролируются денежные средства, выделенные на капитальный ремонт?.....	4
2. Что следует знать об управлении многоквартирным домом?.....	10
3. Как жители обеспечиваются коммунальными услугами и сколько это стоит?	26
4. Как решить вопрос о капитальном ремонте дома?	50
5. Как проконтролировать завершение ремонтных работ?	67
6. Переселение — вынужденная мера.....	70
Раздел II. Из чего состоит плата граждан за жилищно- коммунальные услуги: разъяснения специалистов Федеральной службы по тарифам	77
1. Тарификация в сфере ЖКХ.....	77
2. Тарификация электрической энергии.....	89
3. Тарификация газа	94
Раздел III. Нормативные правовые акты, регулирующие вопросы жилищно-коммунальной сферы	94
1. Новые правила предоставления коммунальных услуг.....	94
Сроки введения новых правил	94
Новая форма платежа	96
Перерасчета не будет.....	96
Коммунальные услуги будут отключать за меньший размер долга.....	97
Вводится рассрочка платежей	98
Дополнительные обязанности для исполнителя	98

Собственниками нежилых помещений получают право на прямой расчет	98
Прямые расчеты для собственников помещений	99
Особенности оплаты коммунального ресурса без общедомового прибора учета	99
Особенности новой платежной формы.....	100
Договоры между исполнителями коммунальных услуг и ресурсоснабжающими организациями	102
2. Основные положения новых правил предоставления коммунальных услуг.....	104
3. Кто принимает решение о ремонте многоквартирного дома?	112
Статьи Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, регулирующие порядок принятия решений о капитальном и текущем ремонте многоквартирных домов	116
I. Общее собрание	116
II. ТСЖ.....	118
Разъяснения по Федеральному закону от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»	124
О составителях.....	125
Информация о государственной корпорации — Фонде содействия реформированию жилищно- коммунального хозяйства	125
Информация о ФСП России	127
Указатель сокращений.....	140

**В помощь собственнику помещений многоквартирного дома.
Практическое пособие в вопросах и ответах.
Комментарии и разъяснения экспертов
Госкорпорации — Фонда содействия реформированию ЖКХ
и Федеральной службы по тарифам**

Редактор Архимандритова М.А.
Корректор Хотеева Г.Н.
Верстка Цуранова И.В.

Подписано в печать 21.06.2012 г.
Бумага офсетная № 1. Формат 60x88 1/16.
Усл. печ. 10 п.л. Уч.-изд. л. 8,4. Тираж — 7000 экз.
Заказ №
Цена в рознице — договорная

Свидетельство о регистрации журнала «Библиотечка «Российской газеты»
как средства массовой информации ПИ № 77-1915 от 15.03.2000 г.

Учредители: ФГУ «Редакция «Российской газеты» и ЗАО «Библиотечка «РГ»
Адрес редакции Издательства (ЗАО) «Библиотечка «Российской газе-
ты»: 125993, г. Москва, А-40, ГСП-3, ул. Правды, 24, стр. 4. Контактные
телефоны: 8-499-257-40-31; 8-499-257-52-47 (справки, тел./факс);
E-mail: bibliotekha@rg.ru.

Подписные индексы:

- по Объединенному (зеленому) каталогу «Пресса России» («АПР»): 73097 (самостоятельный), 40913, 40945, 41591 (в подписных комплектах);
- по каталогу российской прессы «Почта России» — 12420 (полугодовая), 12421 (годовая).

**ПОДПИСКА НА «БИБЛИОТЕЧКУ «РОССИЙСКОЙ ГАЗЕТЫ» (ЛЬГОТНАЯ)
ПРОВОДИТСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО В РЕДАКЦИИ (см. 3 стр. обложки)**

По вопросам публикации и размещения в журнале рекламы обращаться:

- **главный редактор — 8 (499) 257-52-64;**
- **коммерческий директор — 8 (499) 257-54-77.**

Отпечатано с готовых диапозитивов в Обособленном подразделении Академиздатцентра «Наука» — Производственно-полиграфическом предприятии «Типография «Наука».
Адрес: 121099, г. Москва, Шубинский пер., 6. Тел. 8-499-241-94-93.

В случае обнаружения полиграфического брака обращаться в Обособленное подразделение Академиздатцентра «Наука» — Производственно-полиграфическое предприятие «Типография «Наука» (адрес выше); в случае неполучения экземпляров журнала — в Агентство подписки и розницы (АПР): 123995, Москва, пр-т Маршала Жукова, д. 4, офис 94; тел. 974-11-11; в ООО Межрегиональное Агентство Подписки (МАП): 127994, г. Москва, К-51, ГСП-4 Цветной б-р, д. 30, строение 1; тел. 974-21-31.

