

ПСКОВСКОЕ РЕГИОНАЛЬНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
АССОЦИАЦИЯ ЮРИСТОВ РОССИИ



ПРАВО ЗНАТЬ:
АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ЖКХ

2016 г.

ПСКОВСКОЕ РЕГИОНАЛЬНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
АССОЦИАЦИЯ ЮРИСТОВ РОССИИ

ПРАВО ЗНАТЬ:
АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ЖКХ

*Средства на подготовку и печать брошюры
предоставлены Благотворительным фондом
Елены и Геннадия Тимченко*

*Материал подготовили:
Чернобай Т.В., Никонов С.Ю., Лебедева Н.В.*

Псков
2016

Содержание

Изменения в жилищном законодательстве, которые вступают в силу с 1 января 2016 года	3
Расчёты между УК и региональным оператором по обращению с ТБО	3
Порядок перевода оплаты РСО от управляющей компании.....	5
Начисления за общедомовые нужды (ОДН) в структуре платы за содержание помещения.....	5
Повышающие коэффициенты	6
Штрафы.....	6
Превышение предельного индекса.....	7
Общее собрание. Управление многоквартирным домом	7
Капитальный ремонт	8
Компенсация расходов на оплату ЖКУ	9
Ликбез для собственников дома	11
Общее имущество многоквартирного дома	11
Капитальный ремонт: что делать если Вы передумали отчислять деньги в «общую ремонтную корзину» и решили открыть спецсчет?.....	27
Государственный жилищный надзор и контроль	34
Жалоба на управляющую компанию	39
Как составить исковое заявление в суд?	42
Информационные ресурсы по вопросам ЖКХ.....	47

ИЗМЕНЕНИЯ В ЖИЛИЩНОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ,

которые вступают в силу с 1 января 2016 года

2016 год принесёт немало изменений в жилищное законодательство. В числе первых можно назвать Постановление Правительства РФ № 1112 от 17.10.2015 года «О внесении изменений в требования к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг», которое вступает в силу с 1 января 2016 года.

Расчёты между УК и региональным оператором по обращению с ТБО

Постановление Правительства РФ № 1112 вводит расчёты управляющей компании по коммунальным услугам не только с ресурсоснабжающими организациями, но и с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Документ определил требования к осуществлению расчётов за ресурсы, необходимые для предоставления КУ потребителям.

Кроме того, с 1 января нового года в квитанции за коммунальные услуги для населения включат плату за сбор и транспортировку твердых бытовых отходов. Согласно обновлённому закону об отходах (ФЗ № 458 от 29.12.2014 г.) для коммунальной услуги по сбору и транспортировке ТБО отводится отдельная строка в квитанции за ЖКУ. Платёж за данную коммунальную услугу будет поступать на счёт регионального оператора по обращению с ТБО.

УК будут перечислять поставщикам КУ платежи потребителей не позднее следующего рабочего дня.

Постановление Правительства РФ № 1112 вносит изменения в Требования к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, утверждённые в Постановлении Правительства РФ № 253 от 28.03.2012 года.

Согласно грядущим изменениям в ПП № 253 «О требованиях к осуществлению расчётов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг», управляющие компании

должны будут перечислять поставщикам КУ платежи населения за коммунальные услуги не позднее следующего рабочего дня после их получения.

Установленные требования обязательны к исполнению для всех управляющих компаний, заключивших договоры ресурсоснабжения для оказания данных услуг жильцам МКД. Требования не распространяются на случаи, когда плата за коммунальные услуги вносится собственниками помещений напрямую РСО в соответствии с прямыми договорами.

Способ перечисления оплаты потребителями указывается в договоре ресурсоснабжения при условии, что он не противоречит жилищному законодательству РФ. Также стоит отметить, что платежи за КУ перечисляются в размере той суммы, которая была внесена потребителем за определённую коммунальную услугу на основании платежного документа. Это значит, что если потребитель оплатил квитанцию частично, то поставщику перечисляется та сумма платежа, которая внесена за услугу в общем объёме выставленной в счёте оплаты.

Иными словами, передача средств поставщику коммунальной услуги от управляющей компании происходит по факту оплаты потребителями. Если потребитель оплатил всю стоимость услуги, то РСО получит всю сумму, а если гражданин оплатил выставленный ему счёт не полностью, то поставщик КУ получит оплаченную часть услуги.

Если собственники помещений гасят задолженность за коммунальные услуги, то размер денежных средств, перечисляемых поставщику КУ, будет пропорционален сумме обязательств управляющей компании по оплате конкретного ресурса в общем объёме обязательств по оплате всех услуг. Размер задолженности определяется на первое число предшествующего расчётного периода согласно актам сверки с РСО или на основании вступивших в силу решений суда.

Порядок перевода оплаты РСО от управляющей компании

Размер ежедневного платежа, который должен перечисляться каждой ресурсоснабжающей организации за определённую коммунальную услугу, определяется посредством суммирования денежных поступлений от потребителей в течение этого дня.

Установлен порядок перевода платежа ресурсоснабжающей организации от управляющей компании. Если поступивший ежедневный платёж от населения меньше 5 тысяч рублей, то деньги можно переводить в последующие дни, но не реже 1 раза в 5 дней. В договоре с РСО можно определить любой другой размер минимального ежедневного поступления или иную периодичность перечисления денежных средств.

Если в десятидневный период средства не поступали РСО вообще, то поставщик КУ может отправить запрос управляющей компании с просьбой разъяснить причины задержки. На ответ управляющей компании отводится 3 рабочих дня с момента получения запроса РСО.

По истечении расчётного периода в течение 10 рабочих дней производится обмен информацией между УК и РСО о платежах потребителей за ресурсы, поставленные для общедомовых нужд. В информации о платежах потребителей указывается Ф.И.О. плательщика, размер полученных денежных средств и период, за который произведена оплата. Период оплаты потребителя устанавливается согласно платежному документу.

Начисления за общедомовые нужды (ОДН) в структуре платы за содержание помещения

Возвращаются расходы на водоотведение и отопление на общедомовые нужды. Кроме того, ОДН включаются в состав платы за содержание помещения. Норма вводится в действие с 01.04.2016. При первоначальном начислении – плата за ОДН в структуре платы за содержание жилого помещения не должна превышать нормативного объема (по состоянию на 01.09.2015).

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме плата за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, включается в состав платы за коммунальные услуги.

Повышающие коэффициенты

Повышающие коэффициенты к нормативам потребления как норма включена в Жилищный кодекс РФ.

Напомним, при расчете размера платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, помещения которых не оснащены приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

Штрафы

При предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, или ненадлежащего качества лица, виновное в нарушении непрерывности предоставления и (или) качества коммунальных услуг, обязано уплатить потребителю штраф, определяемый в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

Основание и период для освобождения от уплаты штрафа – отсутствие технической возможности, что подтверждается решением органа государственного жилищного надзора, срок освобождения от уплаты штрафа также указывается в решении. Кроме того, вводится штраф в пользу потребителя за нарушение порядка расчета размера платы за коммунальные услуги. Основание для освобождения от уплаты штрафа – устранение ошибки до обращения потребителя и (или) до оплаты начислений. Размер и порядок уплаты штрафа будет установлен Правительством РФ.

Указанные нормы вводятся в действие с 28.12.2015.

Превышение предельного индекса

Начиная с 2016 года при утверждении и применении предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги не учитываются расходы граждан, связанные с оплатой коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, в 2015 году.

Общее собрание. Управление многоквартирным домом

Для общих собраний предусматривается новая форма голосования – очно-заочное. Она предусматривает возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении собрания.

Предусматривается, что собственники, обладающие не менее чем 10% голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в УК или правление ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива для организации проведения общего собрания собственников.

Общее собрание согласно поправкам может быть созвано по инициативе управляющей организации.

К полномочиям совета МКД отнесено принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Предусматривается, что общее собрание вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета МКД, в т.ч. председателю. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты вознаграждения, а также порядок определения его размера.

Если в течение 3 месяцев подряд поступило 2 и более протокола по одному и тому же вопросу – обязательно проводится внеплановая проверка на предмет соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов общего собрания.

Непосредственный способ управления МКД может быть выбран, если количество квартир в доме составляет не более, чем тридцать, (ранее – 16).

С 1 июля 2016 года протоколы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме передаются в орган государственного жилищного надзора с использованием определенной федеральным законом государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства и подлежат размещению в этой системе (при заключении соглашения об опытной эксплуатации системы на территории субъекта – по истечении 4 месяцев со дня вступления в силу соглашения, но не позднее 01.07.2016).

Капитальный ремонт

Теперь собственники в своем решении могут дополнить перечень услуг (работ) по капитальному ремонту и передвинуть сроки проведения капитального ремонта на более ранние, но только в том случае, если определенный размер взноса на капремонт больше, чем минимальный размер (касается спецсчета).

Обязанность по уплате взносов за капремонт для собственников помещений в МКД, введенных в эксплуатацию после принятия региональной программы капитального ремонта и включенных в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта РФ, но не позднее, чем в течение 5 лет с даты включения МКД в региональную программу капитального ремонта. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в МКД не позднее, чем за 3 месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

Гарантийный срок на капитальный ремонт – 5 лет. При принятии результатов работ по капитальному ремонту обязательно участие собственников МКД.

Компенсация расходов на оплату ЖКУ

Уточнен объем компенсации расходов на оплату ЖКУ Чернобыльцам, ветеранам, участникам ВОВ, инвалидам войны, ветеранам боевых действий, жителям блокадного Ленинграда, членам семей погибших (умерших) инвалидов войны, участников ВОВ и ветеранов боевых действий, инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, Семипалатинцам, в том числе закреплено предоставление льгот на взносы за капитальный ремонт.

КОРОТКО основные существенные изменения:

ФЗ № 500410-6 вносит поправки в Жилищный Кодекс

1. Непосредственный способ управления МКД разрешен в МКД с количеством квартир до 30 (п. 1 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ).
2. При способе управления МКД управляющей организацией или ТСЖ прямые договоры между потребителями и РСО, сложившиеся на дату вступления закона в силу, сохраняют свою силу до отказа одной из сторон от их исполнения. При выборе новой УО или ТСЖ и наличии прямых договоров между потребителями и РСО (или прямых расчетов) такие договоры (расчеты) сохраняются по решению общего собрания собственников (ч. 17, ч. 18 ст. 12 Закона).
3. Перенос ОДН в жилищную услугу – с 1 апреля 2016 г. (ч. 8 ст. 12 Закона).
4. Повышающие коэффициенты будут применяться только по коммунальным услугам электроснабжения и водоснабжения при неустановке ИПУ в жилых помещениях (ч. 1 ст. 157 ЖК РФ).
5. УО, не обратившаяся в ОГЖН за получением лицензии, или которой было отказано в выдаче лицензии, а также в случае прекращения действия или расторжения договора управления, обязана надлежащим образом исполнять обязанности по управлению МКД до наступления событий, указанных в ч. 3 ст. 200 ЖК РФ (изм. п. 2 ч. 3 ст. 7 Закона № 255-ФЗ и в ч. 3 ст. 200 ЖК РФ). Такие УО в указанном случае не могут

быть привлечены к административной ответственности за деятельность без лицензии (ч. 1.3 ст. 161 ЖК РФ).

6. Общее собрание собственников может проводиться в очно-заочной форме. Инициатором общего собрания могут выступать управляющая организация, ТСЖ (кооператив). Общее собрание собственников может наделить дополнительными полномочиями членов и председателя Совета МКД, а также принять решение о выплате им вознаграждения (ст.ст. 44-48, ч. 5-8, 8.1 ст. 161.1 ЖК РФ).
7. Изменения по организации и проведению капитального ремонта в МКД, в т.ч. при смене владельца специального счета (ст.ст. 168-176 ЖК РФ).
8. В число лиц, обязанных вносить плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, включены собственники нежилых помещений и застройщики (п. 5 и п. 7 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ).
9. Протоколу Общего собрания придадут официальный статус.
10. Оплата неустоек в пользу потребителя (ошибки в расчетах и некачественные услуги).
11. Изменения в лицензировании: вводится исчерпывающий перечень требований к раскрытию информации УК, регламентируется порядок внеплановых проверок, а также вводится не только лицензионный контроль, но и контроль жилищный.
12. Право привлечения кредитных средств будет регламентироваться субъектом РФ.
13. Автоматический перевод дома со спец. счета к рег. оператору, если есть большая задолженность по оплате кап. ремонта.
14. Все субъекты должны сформировать 3-летнюю программу кап. ремонта.

ЛИКБЕЗ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ ДОМА

Общее имущество многоквартирного дома

Общим имуществом собственников в многоквартирном доме признаются все элементы жилого многоквартирного дома (кроме жилых и нежилых помещений), предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.

Состав и границы общего имущества определяются п. 1–9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 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».

К такому имуществу относятся:

- фундамент, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома;
- помещения, не являющиеся частями жилых помещений (квартир) и нежилых помещений, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме;
- инженерные коммуникации и оборудование (электрическое, санитарно-техническое и т.п.) за пределами и внутри здания, обслуживающие более одного помещения;
- земельный участок с элементами озеленения и благоустройства;
- иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на данном земельном участке.

Рассмотрим каждую категорию общего имущества по отдельности.

1. Фундамент, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома – несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции; окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции.

Фундаментом является конструктивная основа дома, которая должна сохранять свои характеристики и показатели работоспособности долгие годы.

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

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

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

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

- Кроме того, ограждающие конструкции подразделяются на:
- ограждающие несущие конструкции;
 - ограждающие ненесущие конструкции.

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

Ограждающие ненесущие конструкции являются ограждениями, которые опираются на другие перекрытия и несут нагрузку собственной массы в пределах одного этажа. Нарушение несущей способности данных конструкций в процессе эксплуатации не вызывает каких-либо серьезных последствий. В обиходе их называют перегородками.

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

Для справки

Коммунальная квартира – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.

Коммунальная квартира, как и многоквартирный дом, не является самостоятельным объектом права собственности. Объектами права собственности в коммунальной квартире являются жилые помещения – комнаты. В этом случае стены служат ограждающей конструкцией (значит, общим имуществом), так как разделяют помещение одного собственника от помещения другого, и их перепланировка одним собственником без согласия других не допускается.

Общим имуществом дома могут быть признаны так называемые «общие» балконы, лоджии, веранды, используемые двумя, тремя и более собственниками различных помещений и рассматриваемые как несущие и ненесущие конструкции дома. Приведем еще один пример общего имущества. Межэтажное перекрытие (по сути, потолок в квартире) является общим имуществом дома. Это объясняется тем, что для собственника квартиры данная конструкция является потолком, а для собственников, живущих этажом выше, – полом, т.е., во-первых, оно ограждает квартиру от квартиры соседей сверху, во-вторых, обслуживает не менее двух квартир.

К вопросу о конструкции здания следует добавить несколько слов о пристроенных и встроенных помещениях, которые характерны для городских населенных пунктов. Если к зданию примыкает сооружение (еще одно здание или пристроенное помещение) и имеет с ним общую стену, но каждое из них представляет собой самостоятельное конструктивное целое, то их считают отдельными объектами. Помещения, встроенные в здания и предназначенные для магазинов, столовых, парикмахерских, ателье, пунктов проката предметов культурно-бытового назначения и хозяйственного обихода, детских садов, яслей, отделений связи, банков и других организаций, назначение которых иное, чем основное назначение здания, входят в состав основного здания, что следует из Общероссийского классификатора основных фондов ОК 013-94, утвержденного постановлением Госстандарта России от 26 декабря 1994 г. № 359.

Этот факт следует учитывать при управлении многоквартирным домом. В частности, на свои общие собрания собственники помещений не обязаны, но могут пригласить собственников пристроенных объектов (например, для вступления в ТСЖ). Собственников встроенных объектов надо обязательно приглашать, если речь идет об управлении многоквартирным домом.

2. Помещения, не являющиеся частями квартир, – подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

Данные помещения будут являться общим имуществом, если они не входят ни в состав квартир, ни в состав нежилых помещений, принадлежащих собственникам и используемых для ве-

дения разрешенных видов деятельности (офисов, аптек и т.п.). Следует отметить, что помещения в соответствии со ст. 36 ЖК РФ признаются общей собственностью, если они не являются частью квартир. При этом ничего не говорится о нежилых помещениях. Но в этом случае получается, что нежилые помещения (аптеки, офисы и т.п.) могут стать объектами общего имущества. Это невозможно, так как нежилые помещения, как и жилые, принадлежат определенному собственнику и, конечно, не обслуживают какое-либо иное помещение.

Но возникают ситуации, когда люди осуществляют предпринимательскую деятельность не в нежилых помещениях, а занимают места общего пользования (например, подвал). В этом случае нужно проверить проект строительства дома и определить целевое назначение помещения – является ли оно по проекту местом общего пользования или предназначено под нежилое помещение для индивидуального собственника наравне с квартирами. Таким образом, использование общего имущества не должно осуществляться без согласия или даже без ведома собственников помещений.

Итак, для признания помещения общим имуществом необходимо наличие одновременно двух признаков:

- помещение не должно являться частью квартиры (т.е. это не квартира), а также частью офиса, магазина, аптеки и т.п. нежилых помещений в доме, принадлежащих определенному собственнику;
- помещение должно предназначаться для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Если один из вышеуказанных признаков отсутствует, то помещение не будет признано общим имуществом в многоквартирном доме.

К помещениям, являющимся общим имуществом, могут относиться:

- подъезд – часть жилого помещения, ограниченная лестничной клеткой;

- тамбур – помещение, предназначенное для защиты здания от прямого проникновения наружного воздуха в холодный период года;
- вестибюль – помещение при входе в здание, служащее для общих коммуникаций (связей, переходов) от входа в здание к его помещениям, в том числе лестнично-лифтовой группы, квартирам первого этажа, помещениям общественного назначения и техническим помещениям;
- коридор – помещение, связывающее между собой несколько помещений или их же с входом и не имеющее других функций;
- лестницы – конструктивный элемент, соединяющий этажи многоквартирного дома, снабженный ступенями;
- лифты – современные подъемные устройства, предназначенные для перевозки пассажиров и грузов в многоквартирном доме;
- технические этажи – вспомогательные помещения, предназначенные для размещения на них инженерного оборудования и прокладки коммуникаций в зданиях. Они должны быть доступны собственникам помещений для производства технического осмотра и аварийного ремонта. Могут располагаться под зданием, над верхним этажом, на одном или нескольких средних этажах;
- чердак – нежилое верхнее помещение в домах под крышей, образуемое верхним (чердачным) перекрытием и крышей, обычно неотапливаемое.

Рассмотрим пример про общие лоджии. Лоджия будет являться общим имуществом, если используется двумя, тремя и более собственниками различных помещений. Но является ли индивидуальная лоджия, расположенная в отдельной квартире, общим имуществом?

Площадь лоджии в соответствии с п. 5 ст. 15 ЖК РФ не входит в общую площадь жилого помещения (квартиры). Лоджия не является частью квартиры, так как она обслуживает только

одно помещение. Следовательно, отсутствует второй признак общего имущества – обслуживание более одного помещения в доме. Таким образом, если лоджия, расположенная в отдельной квартире, предназначена для обслуживания одного помещения, то она не является общим имуществом, хотя не входит в состав квартиры.

А вот, например, лифтовая шахта в доме является общим имуществом, так как обладает двумя признаками общего имущества: не входит в состав квартиры и обслуживает множество помещений.

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

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

Водо-, газо- и теплопроводные устройства, а также устройства канализации включают в состав общего имущества зданий, начиная от вводного вентиля или тройника у зданий или от ближайшего смотрового колодца, в зависимости от места присоединения подводящего трубопровода. Проводку электрического освещения и внутренние телефонные и сигнализационные сети

включают в состав общего имущества зданий, начиная от вводного ящика или кабельных концевых муфт (включая ящик и муфты), или проходных втулок (включая сами втулки).

Например, стояк в ванной комнате является общим имуществом, так как обслуживает все квартиры, присоединенные к нему. При этом часть трубы, которая соединяет данный стояк непосредственно с краном водоснабжения, находящимся в отдельной квартире, не будет являться общим имуществом, так как обслуживает только данную квартиру.

4. Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, является общим имуществом собственников помещений.

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

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

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

При рассмотрении земельного участка как общего имущества собственников помещений необходимо учитывать следующие условия, указанные в ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 189-ФЗ):

1) если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, сформирован до введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, то он переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме;

2) если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, не сформирован до введения в действие ЖК РФ, на основании решения общего собрания собственников помещений любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Итак, с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав дома объекты недвижимого имущества, автоматически переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

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

Итак, было рассмотрено понятие общего имущества собственников в многоквартирном доме и его состав. Очевидно, что состав общего имущества для каждого многоквартирного дома индивидуален. При этом одни элементы предназначены для защиты дома от холода, дождя, ветра, другие – разделяют помещения собственников друг от друга, третьи обслуживают помеще-

ния в доме и т.д. Таким образом, становится понятно значение общего имущества и то, почему собственники помещений должны знать, какое имущество находится в их общей долевой собственности.

В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, при определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

ВОПРОС – ОТВЕТ

Кому должны принадлежать подвалы в многоквартирных домах?

Необходимо различать технические помещения в подвалах жилых домов и подвальные помещения, не имеющие специального назначения. Первые предназначены только для размещения в них инженерного оборудования и коммуникаций. Это следует, как правило, из технической документации на дом, вторые – могут использоваться и по иному назначению, например, как склад, магазин, офис. Технические подвалы, безусловно, должны находиться в собственности всех домовладельцев данного жилого дома, помещения же, находящиеся в подвале и не имеющие самостоятельного назначения, могут быть и в собственности третьих лиц.

Кто имеет право сдавать в аренду подвалы или другие свободные помещения в многоквартирных домах?

Из ответа на предыдущий вопрос следует, что такое право принадлежит только собственникам помещений в многоквартирном доме, причем собственникам как жилых, так и нежилых помещений. Право передать третьим лицам во временное владение и пользование какое-либо «свободное» помещение в доме собственники могут посредством принятия решения общим собранием собственников помещений дома. При этом необходимо

квалифицированное большинство голосов собственников (2/3 от всех голосов собственников помещений дома).

Должны ли спрашивать у собственников квартир многоквартирного дома разрешение на сдачу в аренду того или иного помещения?

Дело в том, что сами собственники и принимают такое решение, а не дают кому-либо согласие. Только общее собрание собственников правомочно это сделать. Председатель правления ТСЖ, или ЖСК либо любое иное лицо не вправе принимать единоличное решение о передаче общедолевого имущества, такое право принадлежит только общему собранию собственников помещений дома.

Как и кем должны распределяться средства, полученные от аренды подвала?

Смета доходов и расходов принимается общим собранием членов ТСЖ (если мы говорим о случаях, когда в доме образовано ТСЖ). То есть, как распорядиться вырученными от передачи в аренду общего имущества средствами решает ТСЖ. Деньги могут быть потрачены на благоустройство придомовой территории, установку домофонов, ограждения, текущий ремонт, ну, и т.д. Если в доме выбран такой способ управления, как управляющая организация (УК), то условия, на которых УК будет сдавать общее имущество в аренду, цену, срок, и куда потом полученные денежные средства будет тратить, должны быть отражены в договоре с данной компанией. Основанием же заключить такой договор будет протокол общего собрания собственников помещений, где и будут отражены все вышеперечисленные условия. В отсутствие решения общего собрания управляющая организация, обслуживающая ваш дом, не вправе сдавать в аренду кому бы то ни было любое общедолевое имущество.

Имеют ли право вообще сдавать в аренду подвалы, ведь там находятся общие коммуникации?

Если собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение об этом (есть протокол общего собрания), то

нет никаких препятствий для исполнения сделки сторонами. Ведь подвал – это собственность домовладельцев и они-то как раз вправе определять судьбу принадлежащего им имущества, в отличие от иных лиц, скажем, администрации города, которая, например, решила сдавать в аренду подвалы в жилом доме, предварительно зарегистрировав за собой право собственности. Такие случаи не редкость.

Куда обращаться гражданам, если сдаются в аренду помещения в многоквартирном доме без их ведома?

Только в суд. Если право собственности зарегистрировано за третьим лицом (а, как правило, это так) – с иском о признании права собственности и об истребовании из чужого незаконного владения спорных помещений. Если суд установит, что истребуемое помещение является техническим, то высока степень вероятности того, что помещение вернется во владение домовладельцев данного дома.

Какие документы необходимо подготовить?

Необходимо попытаться найти технические документы на дом и посмотреть в экспликации к плану строения назначение спорного помещения. План здания необходимо смотреть «старый», то есть составленный на момент ввода в эксплуатацию здания, или в течение нескольких лет после этого, потому как органы технической инвентаризации могли по простому заявлению администрации города или иных лиц внести в план изменения, касающиеся назначения спорных помещений. Итак, смотрим экспликацию к плану строения. Если самостоятельное назначение не указано (то есть спорные помещения не именованы как «склад», «магазин», «учреждение» и тому подобное), то нужно озаботиться составлением плана расположения коммуникаций в данном помещении. В составлении такого плана может помочь инженер обслуживающей ваш дом организации. Необходимо получить выписку из реестра прав на недвижимое имущество о том, кто является на данный момент собственником (или владельцем) спорного подвального помещения.

Требуется ли разрешение всех собственников на установку (монтаж) рекламной конструкции на фасаде здания жилого дома? В какой форме должно быть получено такое разрешение?

В соответствии с п. 5 статьи 19 закона о рекламе, в случае, если для установки и эксплуатации рекламной конструкции предполагается использовать общее имущество собственников помещений в МКД, заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции возможно только при наличии согласия собственников помещений в многоквартирном доме, полученного в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

Согласно положениям статей 44, 46 Жилищного кодекса РФ, решение о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, принимается общим собранием собственников помещений в МКД большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Принятые общим собранием собственников помещений решения оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Далее, владелец рекламной конструкции, желающий разместить ее на фасаде жилого дома, и при этом, имеющий протокол общего собрания собственников, которые 2/3 голосов разрешили установить рекламу, обращается в орган местного самоуправления с заявлением.

Заявление, при отсутствии к тому препятствий (статья 19 закона о рекламе), удовлетворяется органом местного самоуправления, и владельцу рекламной конструкции выдается разрешение на установку и эксплуатацию рекламной конструкции.

Вывеска или реклама?

Самый тонкий и не всегда понятный даже профессионалам момент – отличие рекламы от информационной вывески. Хотя с точки зрения закона, это совершенно разные вещи. Так, по статье 9 ФЗ «О защите прав потребителей» потенциальный прода-

вещи товара или исполнитель работ, услуг «для удовлетворения личных, семейных и бытовых потребностей гражданина обязан довести до сведения последнего фирменное наименование своей организации, место ее нахождения (юридический адрес) и режим работы, разместив указанную информацию на вывеске». Проще говоря, арендатор или владелец нежилого помещения в доме, ведущий коммерческую деятельность, не просто может, но и обязан разместить информацию о том, кто он и чем занимается. Согласие на это собственников жилья не требуется.

Другое дело, если к дому, на фасаде или крыше которого установлена вывеска, данная коммерческая компания не имеет прямого отношения (не является арендатором или собственником помещений). Тогда информационная вывеска автоматически превращается в рекламную. Это касается, к примеру, такой распространенной конструкции, как лайтбокс со стрелкой, указывающей, где находится тот или иной магазин, предприятие сферы услуг, бар и т.д. Часто эти объекты располагаются не в самых людных местах, поэтому их владельцы стремятся заявить о своем местоположении с помощью лайтбоксов, вешая их в местах с высокой проходимостью. В этом случае, согласно части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ, размещение информационного носителя рекламодатель обязан согласовать с собственниками общедомового имущества, то есть с жильцами дома. То же самое, разумеется, касается и коммерческой рекламы, ее четкое определение дает ФЗ «О рекламе». Это «информация... адресованная неопределенному кругу лиц и направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке». В этом случае, согласно части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ, размещение информационного носителя рекламодатель обязан согласовать с собственниками общедомового имущества, то есть с жильцами дома. То же самое, разумеется, касается и коммерческой рекламы, ее четкое определение дает ФЗ «О рекламе». Это «информация... адресованная неопределенному кругу лиц и направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке».

Однако в конце марта 2014 года Верховный Суд РФ постановил, что при согласовании установки рекламной конструкции коммерческая организация не обязана прикладывать к пакету необходимых документов письменное согласие собственников здания на ее монтаж. Это подразумевает, что согласие рекламодатель может получить напрямую у управляющей компании, минуя собственников. Во всяком случае, именно так поняли нововведение многие игроки на рынке. Но юристы считают иначе: решение Верховного Суда касается размещения информационных конструкций, а не рекламных. В отношении рекламных по-прежнему требуется получить согласие общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Соответственно, если жилец заметил, что на доме появилась новая реклама, а извещений о проведении общего собрания ни он, ни его соседи не получали, то есть смысл сходиться в управляющую компанию. И выяснить, на каком основании она разрешила разместить на фасаде баннер или лайтбокс.

Ну а если есть подозрения в том, что деньги за установленную рекламную конструкцию утекают в неизвестном направлении, то в УК следует обратиться с заявлением (лучше всего объединиться сразу несколькими собственниками – для лучшего эффекта). В заявлении нужно потребовать предоставить копию договора с рекламодателем и отчета, на что именно были израсходованы полученные деньги.

Однако это ситуация идеальная, и у жильцов куда больше шансов получить от управляющих ответ в духе «понятия не имеем, откуда это взялось». В этом случае можно подавать заявление в прокуратуру с требованием о демонтаже рекламной конструкции. Другой вариант – обратиться к самому собственнику щита или баннера с требованием предоставить документы на право их установки. Если таковых компания не предъявит, то общее собрание жильцов вправе потребовать перечислить деньги на счет УК. При отказе можно подавать исковое заявление в суд.

Кстати, все вышеперечисленное касается не только фасадной (наружной) рекламы, но и той, которая размещается на лестничных клетках и в лифтах. К примеру, в новых домах названия

и реквизиты различных организаций (чаще всего интернет-провайдеров и сотовых операторов) можно увидеть прямо на табличках с обозначением номера этажа. За это рекламодатель тоже обязан платить деньги, а УК, соответственно, отчитываться перед жильцами за их использование.

Безналичный расчет

Теперь разберемся, что именно могут получить собственники жилья в обмен на согласие о размещении рекламоносителей на крышах и фасадах. Сразу огорчим тех, кто рассчитывает на регулярные ежемесячные поступления на банковскую карту. По закону ТСЖ являются некоммерческими организациями, то есть прибыль генерировать не могут, а УК действуют на основании срочных договоров с собственниками и получают фиксированный гонорар за исполнение определенных функций – и не более.

За счет доходов с рекламы собственники могут провести ремонт своего дома, установить забор, благоустроить территорию и даже нанять охрану для ее патрулирования.

То есть любая дополнительная прибыль, которую удастся заработать за счет фасадной рекламы, а также сдачи в аренду чердаков, подвалов, участков и т.п. должна идти исключительно на общедомовые нужды.

Такие дополнительные доходы можно пустить и на оплату коммунальных услуг, например, по вывозу мусора или обслуживанию лифтов. Тогда получится, что часть общедомовых затрат на ЖКУ будет оплачивать рекламодатель, а собственники, соответственно, экономить.

Самое частое правонарушение – сдача в аренду общедомового имущества без уведомления собственников и без перечисления средств на счет ТСЖ или УК. Расчет на то, что жильцы в основной своей массе инертны и не станут интересоваться, куда и в каком размере идут деньги за рекламу.

Фиксированных расценок на размещение рекламных конструкций на жилых зданиях не существует, так что собственники жилья могут поторговаться с рекламодателем.

Достаточно часто рекламодатель и представитель собственников заключают договор, в котором прописывают сильно зани-

женную арендную плату за пользование общим имуществом. Узнать о примерных расценках на наружную рекламу можно, обратившись в специализированные рекламные агентства – там наверняка дадут вам всю нужную информацию.

Капитальный ремонт: что делать, если Вы передумали отчислять деньги в «общую ремонтную корзину» и решили открыть спецсчет?

Согласно ст. 173 ЖК РФ способ накопления средств на капитальный ремонт может быть изменен решением Общего собрания вашего дома в любое время.

А это значит, собрали собрание, проголосовали за такое решение и в течение 5 дней после подписания протокола Общего собрания направили его Региональному оператору.

Что такое специальный счет?

На специальном счете накапливаются средства собственников квартир и других помещений многоквартирного дома строго на капитальный ремонт этого дома. Специальный счет подходит для активных собственников. Владельцы квартир и других помещений в доме могут в любое время принять решение об открытии специального счета дома. Для этого необходимо провести общее собрание собственников жилья. Собрание будет считаться правомочным при голосовании 2/3 собственников, от общего числа голосов в многоквартирном доме. Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, самостоятельно выбирают способ оплаты взноса на капитальный ремонт, несут расходы на выпуск платежных документов и работу с банком, работают с должниками.

Алгоритм действий собственников помещений многоквартирных домов для принятия решений об изменении способа формирования фонда капитального ремонта (прекращение формирования фонда на счете Регионального оператора – Фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Псковской области и формирование фонда на специальном счете).

(Справочно: «Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (статья 173 ЖК РФ)»)

1. Инициировать собрание.

Инициатором собрания может выступать управляющая организация, любой собственник помещения в многоквартирном доме.

Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном частью 3 статьи 46 Жилищного кодекса РФ (часть 6 статьи 45 ЖК РФ).

2. Сформировать повестку дня общего собрания собственников многоквартирного дома и направить сообщения собственникам многоквартирного дома о проведении собрания.

Сообщение о проведении собрания направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения собрания.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

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

2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);

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

4) повестка дня данного собрания;

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

3. Провести собрание.

3.1. Проведение собрания в очной форме.

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

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

3.1.3. Установление правомочности собрания (собрание считается правомочным при участии собственников, обладающих не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме). Количество голосов определяется, исходя из общей площади помещения собственника.

3.1.4. Учет голосов по рассматриваемым вопросам повестки дня осуществляется председателем и (или) секретарем собрания (либо счетной комиссией, при ее наличии).

3.2. Проведение собрания в заочной форме.

3.2.1. В случае, если на собрании собственников в очной форме отсутствовал кворум, общее собрание собственников с такой же повесткой дня может быть проведено путем заочного голосования (опросным путем) (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

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

3.2.3. Установление правомочности собрания (собрание считается правомочным при условии поступления решений собственников (бюллетеней), обладающих не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, которые получены до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении собрания в заочной форме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

3.3. Проведение очно-заочного голосования.

3.3.1. Очно-заочное голосование предусматривает возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Оформить решение собственников многоквартирного дома об изменении способа формирования фонда капитального ремонта (прекращение формирования фонда на счете Регионального оператора – Фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Псковской области и формирование фонда на специальном счете).

5. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формирова-

нии фонда капитального ремонта на специальном счете направить региональному оператору.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через 6 (шесть) месяцев после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 7 закона Псковской области от 11.12.2013 № 1336-ОЗ). В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

Мы решили подробнее разъяснить, почему за подделку протокола собрания теперь грозит уголовная ответственность, а также детально рассказать о новых процедурах передачи копии протокола после проведения собрания.

Ранее в судебно-следственной практике существовал крайне неприятный казус, когда соответствующие органы отказывались возбуждать уголовные дела по статье 327 УК РФ «Подделка, изготовление или сбыт поддельных документов» в том случае, когда был подделан протокол общего собрания собственников, подделаны подписи отдельных собственников, или протокол и вовсе сделан задним числом.

Причина отказа всегда была одна и та же: протокол общего собрания собственников жилья в многоквартирном жилом доме и решения собственников, по мнению органов следствия, не являлись официальными документами, тогда как соответствующая статья Уголовного кодекса гласит:

«Подделка удостоверения или иного официального документа, предоставляющего права или освобождающего от обязанностей, в целях его использования либо сбыт такого документа, а равно изготовление в тех же целях или сбыт поддельных государственных наград Российской Федерации, РСФСР, СССР, штампов, печатей, бланков – наказываются ограничением свободы на срок до двух лет, либо принудительными работами на срок до двух лет, либо арестом на срок до шести месяцев, либо лишением свободы на срок до двух лет».

В результате мы видим то, что мы видим. Нечистые на руку управляющие компании или отдельные собственники подделывают протоколы собрания, нарушают процедуру проведения собрания, в результате чего собственники несут огромные убытки, но никто не несет уголовной ответственности.

В ряде подобных случаев можно было бы возбудить уголовные дела по статье 159 УК РФ «Мошенничество», но органы правопорядка не спешат этого делать, а обманутых собственников отправляют в обычный гражданский суд самостоятельно отстаивать свои права.

Ранее законодатели уже пытались с этим бороться, придумывая какие-то безумные законопроекты, например, об уголовной ответственности в случае препятствования выбора способа управления домом путем подделки протокола собрания, но все эти инициативы не прошли дальше первого чтения.

Что сейчас?

Сейчас протокол общего собрания собственников многоквартирного жилого дома является официальным документом, в силу того, что это определено частью 1 статьи 46 обновленного Жилищного кодекса РФ:

«Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание».

И теперь с момента вступления в силу новых поправок в ЖК РФ подделка протокола общего собрания собственников подпадает под 327 статью Уголовного кодекса РФ.

Что с процедурой?

Теперь о передаче протокола общего собрания собственников в адрес Управляющей компании и ГИС ЖКХ.

Обязательство передавать копию протокола общего собрания собственников возникает в силу все той же части 1 статьи 46 обновленного Жилищного кодекса:

«Копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательно представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива не позднее, чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме».

То есть, начиная с 30 июня 2015 года, после проведения общего собрания собственников МКД, инициатор собрания обязан передать копию протокола собрания собственников в свою управляющую компанию или ТСЖ не позднее, чем через 10 дней после проведения собрания.

При этом начиная с 30 августа 2015 г., после получения копии протокола собрания от инициатора собрания, в течение пяти дней управляющая компания обязана передать копию этого протокола в службу жилищного надзора.

Однако не стоит забывать и о том, что еще с 1 декабря 2014 года у управляющих компаний существует обязанность размещать протоколы собраний собственников на собственных сайтах в сети Интернет и на сайте «Реформа ЖКХ».

Обязанность инициаторов собрания размещать копии протоколов общего собрания собственников в системе ГИС ЖКХ возникает только с 1 июля 2016 года. Также с этой даты управляющие компании могут осуществлять свою обязанность передачи копии протокола общего собрания в адрес службы жилищного надзора, передавая копию протокола собрания через систему ГИС ЖКХ.

И что будет после передачи копии протокола?

После передачи копии протокола в службу жилищного надзора, копия хранится там в течение трех лет. Если в службу жилищного надзора в течение трех месяцев попадет несколько ко-

пий протоколов с одного и того же дома по собраниям со сходной повесткой, то это будет основанием для проведения внеплановой проверки.

Справка: Что такое ГИС ЖКХ?

Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства обеспечивает выполнение поручения Президента Российской Федерации от 13 октября 2011 г. № Пр-3081 «Обеспечить создание единого информационного ресурса в целях получения доступа к информации в соответствии с действующими стандартами о деятельности организаций коммунального комплекса, в том числе к информации о стоимости услуг, кредиторской задолженности и об установлении тарифов на очередной период регулирования, а также организаций, осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными жилыми домами».

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ НАДЗОР И КОНТРОЛЬ

У вас возникли проблемы с управляющей компанией? Вода из крана течет очень слабо и с непонятными примесями? Вы обратились в ТСЖ – а вам отказывают в получении информации? Вам выставляют гигантские счета на оплату общедомовых нужд и отказываются объяснить, откуда взялись такие суммы?

К сожалению, с такими или аналогичными проблемами сталкиваемся периодически все мы. Кто же должен помочь нам в решении этих проблем? Куда жаловаться на ЖКХ в случаях, когда УК и ТСЖ отказывают в помощи или информации?

Эти вопросы призван решать **Государственный жилищный надзор**.

В соответствии с Жилищным кодексом его деятельность «направлена на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований:

- к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию;

- к использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;
- к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;
- к энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов».

Органы **государственного жилищного надзора** организуют и проводят проверки выполнения указанных требований, принимают меры по пресечению и устранению выявленных нарушений.

Основным органом государственного жилищного надзора является региональная Государственная жилищная инспекция (Госжилинспекция).

Кроме того, на территории каждого муниципального образования существует муниципальный жилищный контроль, компетенцией которого является «организация и проведение проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами». Основным его органом является государственный жилищный инспектор.

Рассмотрим более конкретно вопросы, по которым граждане могут обращаться в органы государственного жилищного надзора и контроля:

- правильность использования и сохранности жилого фонда;
- соблюдение правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- соответствие жилых и многоквартирных домов требованиям энергетической эффективности и оснащенности их приборами учета энергетических ресурсов;
- соответствие жилых помещений установленным требованиям;
- соответствие качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям;
- соблюдение требований к созданию и деятельности юридических лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами (правильность проведения общего собрания, на котором выбрана управляющая компания, нарушение порядка организации ТСЖ и внесения изменений в его устав, правильность утверждения условий и заключения договора управления многоквартирным домом и т.п.);
- техническое состояние жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и их инженерного оборудования, своевременное выполнение работ по их содержанию и ремонту;
- санитарное состояние помещений жилищного фонда и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в части, согласованной с территориальными органами Роспотребнадзора;
- осуществление мероприятий по подготовке жилищного фонда и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме к сезонной эксплуатации;
- соблюдение правил пользования жилыми помещениями;
- соблюдение правил содержания и ремонта жилых домов и жилых помещений;
- выполнение жилищно-коммунальных услуг по заявкам населения;
- исполнение в установленный срок законных предписаний Инспекции об устранении нарушений законодательства;
- соблюдение правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда;

- соблюдение порядка и правил признания жилых домов и помещений непригодными для постоянного проживания, а также перевода их в нежилые;
- соблюдение Правил предоставления коммунальных услуг гражданам в части порядка определения размера платы граждан за коммунальные услуги в жилом помещении;
- формирование сводного перечня многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту;
- проведение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств регионального бюджета;
- техническое состояние внутридомового газового оборудования;
- наличие договоров со специализированными организациями на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования многоквартирных домов;
- соблюдение организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, требований законодательства о раскрытии информации.
- получение на безвозмездной основе консультационной помощи по вопросам, находящимся в их компетенции.

Для того чтобы обратиться в органы Государственного жилищного надзора и контроля, необходимо написать либо отправить на сайт Госжилинспекции, органа местного самоуправления обращение или заявление в соответствии с установленными общепринятыми требованиями (анонимные заявления по закону не рассматриваются).

Органы Государственного жилищного надзора и контроля имеют право провести по вашему заявлению проверку и на основе ее результатов выдать предписание о прекращении нарушений, либо составить протокол об административном правонарушении и привлечь виновных к административной ответственности, либо направить в уполномоченные органы материалы, связанные с нарушениями обязательных требований, для решения

вопросов о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений.

Кроме того, «органы государственного жилищного надзора вправе обратиться в суд с заявлениями о ликвидации товарищества, о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с нарушением требований Жилищного кодекса, и о признании договора управления данным домом недействительным в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений обязательным требованиям или в случаях выявления нарушений порядка создания товарищества собственников жилья, выбора управляющей организации, утверждения условий договора управления многоквартирным домом и его заключения».

По вопросам неправомерности и необоснованности установления, изменения и применения тарифов на коммунальные услуги граждане могут обращаться в *Федеральную службу по тарифам* или ее региональные органы. В том числе это можно сделать в сети Интернет на сайте ФСТ <http://www.fstrf.ru>.

По вопросам, касающимся защиты прав потребителей коммунальных услуг, граждане могут обращаться в органы Роспотребнадзора. Территориальные органы Роспотребнадзора на основании материалов проверок, проведенных органами регионального государственного жилищного надзора, могут обращаться в суд с заявлениями в защиту прав потребителей коммунальных услуг, законных интересов неопределенного круга потребителей коммунальных услуг, либо вступать в рассматриваемое судом дело, касающееся защиты прав потребителей коммунальных услуг, по своей инициативе или по инициативе лиц, участвующих в деле, для дачи заключения по делу в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством Российской Федерации.

Таким образом, если нам надо обжаловать действия организаций ЖКХ по вопросам, определяемым жилищным законодательством, нам поможет Государственный жилищный надзор и

контроль. Если вопросы касаются защиты прав потребителей коммунальных услуг – наша дорога в Роспотребнадзор. Если нарекания вызывают тарифы на жилищно-коммунальные услуги, обращаемся в Федеральную службу по тарифам.

Жалоба на управляющую компанию

Как составляется жалоба на управляющую компанию?

Жалоба на управляющую компанию может быть направлена в муниципальные или региональные органы власти (городскую или областную администрацию и т.п.), в Государственную жилищную инспекцию, в прокуратуру, в региональную службу по тарифам другие органы.

Руководящие документы

Порядок обращения с жалобами (составления, отправки, рассмотрения и т.п.) определяется Федеральным законом от 2 мая 2006 г. № 59 «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», Федеральным законом от 17 января 1992 г. № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации», Инструкцией о порядке рассмотрения обращений и приема граждан в органах прокуратуры Российской Федерации, административными регламентами и т.п.

Что же такое «жалоба»?

Под жалобой понимается «просьба гражданина о восстановлении или защите его нарушенных прав, свобод или законных интересов либо прав, свобод или законных интересов других лиц».

Жалоба может быть подана в письменной форме или в форме электронного документа, а также при устном обращении гражданина в соответствующий орган.

Содержание жалобы на управляющую компанию

Если жалоба подается письменно, в ней обязательно указываются:

- наименование органа, в который направляется жалоба, либо фамилию, имя, отчество соответствующего должностного

лица, которому направляется жалоба; если фамилия, имя, отчество неизвестны – указывается должность этого лица;

- свои фамилию, имя, отчество;
- свой почтовый адрес;
- суть жалобы;
- личная подпись и дата.

При необходимости для подтверждения доводов, приведенных в жалобе, к ней прилагаются документы и материалы или их копии.

Если жалоба подается в виде электронного документа на сайте или по электронному адресу соответствующего органа, то в ней обязательно указываются:

- свои фамилию, имя, отчество;
- свой адрес электронной почты, если вы хотите, чтобы ответ был направлен вам в форме электронного документа, и почтовый адрес, если ответ должен быть направлен в письменной форме.

Копии документов прилагаются при необходимости в виде прикрепленных файлов.

Порядок рассмотрения жалобы на управляющую компанию

При поступлении жалобы в соответствующий орган она должна быть зарегистрирована в трехдневный срок, о чем обычно сообщается подателю жалобы.

Если решение вопроса, указанного в жалобе, не входит в компетенцию того лица, которому она подана, жалоба в семидневный срок перенаправляется в орган или должностному лицу, которые правомочны решать эти вопросы, о чем направляется уведомление заявителю.

В практике часто бывает, что жалобу направляют на рассмотрение тому лицу, на которое она написана. Это запрещается законом в п. 6 статьи 8.

Срок рассмотрения жалобы составляет 30 дней. В исключительных случаях этот срок может быть продлен, но не более, чем на 30 дней, о чем уведомляется заявитель.

По жалобе дается обоснованный ответ в письменной форме или в виде электронного документа по адресу электронной почты, указанному в жалобе.

Образец жалобы на управляющую компанию

1. В администрацию _____ района
г. _____
2. В прокуратуру _____
района г. _____
от _____
(Ф.И.О.)

Адрес: _____
Телефон: _____

ЖАЛОБА на действия (бездействие) управляющей компании

Я проживаю по адресу: _____ с
_____ г. Наш дом обслуживает управляющая компания «_____». Данная организация постоянно уклоняется от возложенных на неё обязанностей, в том числе по текущему ремонту дома. Достаточно часто в нашем доме происходят прорывы стояков с холодной и горячей водой. В этом случае у нас отключают воду на одну-две недели и не производят никакого ремонта. В настоящее время перерасчет за дни отсутствия воды управляющая компания делать отказалась, ссылаясь на то, что акт об отсутствии воды по каждой квартире не составляли и делать перерасчет не обязаны.

Оплату за коммунальные платежи с нас продолжают взыскивать в полном объеме.

Прошу принять меры по данной жалобе, поскольку бездействие управляющей компании «_____» (в том числе отказ от перерасчетов за непредоставленные услуги) существенно ущемляет мои жилищные права.

«__» _____ 20__ г

(подпись)

Как составить исковое заявление в суд?

Когда все обращения в УК (ресурсоснабжающую организацию) не приносят результата, остается обращаться в суд. Как составить исковое заявление в суд?

Мы рассмотрим, как составить исковое заявление в суд по гражданскому делу, так как в большинстве случаев спорные вопросы ЖКХ рассматриваются в рамках гражданского, а не уголовного судопроизводства. Порядок составления и подачи такого искового заявления в суд определен в Гражданско-процессуальном кодексе РФ.

Прежде всего, надо помнить, что исковое заявление в суд подается в письменной форме. Что должно указываться в исковом заявлении, определено в п. 2 ст. 131 ГПК РФ.

В исковом заявлении указываются следующие данные:

1. Наименование того суда, в который Вы подаете заявление. Чтобы определить, в какой суд (мировой, городской, районный, областной или другой, по своему месту жительства или по месту нахождения ответчика) подавать заявление, надо ознакомиться с главой 3 «Подведомственность и подсудность» ГПК РФ. В общем случае, если цена предъявляемого иска не выше 50 000 рублей, то иск надо подавать в мировой суд, если выше – в районный (городской).

Место нахождения суда обычно выбирают по месту нахождения ответчика. Но для каждого конкретного случая при выборе места подачи иска можно посмотреть статью 29 ГПК РФ, в которой указаны варианты, когда иск может подаваться по выбору истца.

2. Свои (истца) фамилия, имя, отчество, адрес и телефон.
3. Данные ответчика. Если иск подается к физическому лицу (конкретному человеку), то указывается его фамилия, имя, отчество, а также адрес места жительства и по возможности телефон. Если иск подается к организации, то указывается наименование организация, ее место нахождения (адрес) и по возможности телефон.

4. Суть требований, то есть чем нарушаются права, свободы и интересы истца и чего он требует.
5. На каких обстоятельствах истец основывает свои требования и что приводит в качестве доказательств, подтверждающих эти обстоятельства.
6. Цена иска, если он подлежит оценке, то есть сумма, которую истец хочет получить с ответчика, а также расчеты, подтверждающие обоснованность этой суммы.
7. Если по закону необходимо вначале попытаться решить вопрос в досудебном порядке (то есть путем написания заявлений, проведения переговоров по сути спора и т.п.), то необходимо представить сведения о том, что такая попытка была предпринята.
8. К заявлению прилагается опись представленных с ним документов.

Кроме всего прочего, в заявлении могут указываться и другие сведения, которые могут иметь значение для рассмотрения дела (сведения для обеспечения связи со сторонами, например, адреса электронной почты, и т.п.)

Также в заявлении могут излагаться ходатайства истца (об истребовании доказательств и т.п.).

Подписывается исковое заявление лично истцом, либо его представителем, если тому истцом даны такие полномочия.

К исковому заявлению должен прикладываться пакет документов:

1. Для того чтобы ответчик и другие лица, участвующие в процессе могли ознакомиться с иском, к заявлению прикладываются его копии по количеству лиц, участвующих в процессе.
2. Документ, подтверждающий уплату истцом государственной пошлины (если истец не освобожден от ее уплаты, о чем делается отметка в исковом заявлении). В частности, в соответствии с п. 3 ст. 17 Закона РФ «О защите прав потребителей» и пп. 4 п. 2 ст. 333.36 Налогового кодекса РФ освобождаются от уплаты госпошлины истцы по искам, связанным с нару-

шением прав потребителей. Также освобождаются от уплаты госпошлины инвалиды 1 и 2 групп и другие категории истцов в соответствии со ст. 333.36 Налогового кодекса РФ.

3. Если истец привлекает к процессу своего представителя или доверенное лицо, то прилагается доверенность или другие документы, подтверждающие его полномочия.
4. Документы, которые истец предъявляет в качестве доказательств обоснованности своих требований, а также их копии для всех участников процесса, если у них нет этих документов. Такими документами, которые могут уже быть у ответчиков, могут являться договоры, заявления, которые истец ранее направлял ответчикам и т.п.
5. Расчет оспариваемой денежной суммы (сумма иска), которая должна быть подписана истцом, и его копии по числу участников процесса.
6. Если истец оспаривает нормативный акт, прикладывается его текст.
7. Документы, подтверждающие попытку истца решить вопрос в досудебном порядке, если такая попытка по данному случаю предусматривается законом.

Форма искового заявления может быть следующей:

В городской суд Псковской области
г. Псков ул. _____ д. ____
Истец: Иванов Иван Иванович
Адрес: _____
телефон 8XXXXXXXXXX
Ответчик: Петров Семен Игнатьевич
Адрес: _____
Цена иска: 20 000 руб.

Исковое заявление о возмещении ущерба, причиненного заливом квартиры

Я являюсь собственником и пользуюсь квартирой 97, расположенной по адресу: г. Псков, ул. Ворошилова, 158, согласно договору купли-продажи № 17/287 от 15.04.1999 г.

21 марта 2014 г. по вине ответчика, чья квартира расположена этажом выше над моей, произошел залив моей квартиры по причине того, что он забыл закрыть кран в ванной комнате.

Вина ответчика в происшедшем установлена Актом о заливе, составленным комиссией в составе представителя управляющей компании Семенова Сергея Петровича, председателя Совета дома Михайлова Егора Кузьмича и Фокина Ильи Ивановича.

В результате залива квартиры мне причинен материальный ущерб, состоящий из:

- испорченного пальто стоимостью 8 000;
- восстановительного ремонта стоимостью 12 000 руб.

Ответчик отказывается добровольно возместить причиненный мне ущерб.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 15 и 1064 ГК РФ,

прошу суд:

взыскать с Петрова Семена Игнатьевича в мою пользу причиненный заливом квартиры материальный ущерб в размере 20 000 (двадцати тысяч) руб.

Вызвать свидетелей:

Семенова Сергея Петровича, проживающего по адресу г. Псков, ул. Чкалова, 25;

Михайлова Егора Кузьмича, проживающего по адресу г. Псков, ул. Ворошилова, 158, кв. 77;

Фокина Ильи Ивановича, проживающего по адресу г. Псков, ул. Ворошилова, 158, кв. 19.

Приложение:

1. копия паспорта на 1 листе;
2. копии искового заявления на 2 листах;
3. квитанция об уплате государственной пошлины на 1 листе;
4. копия чека о покупке пальто на 1 листе;
5. смета на стоимость восстановительного ремонта на 2 листах;
6. копия акта о заливе на 2 листах;
7. копия договора купли-продажи №17/287 от 15.04.1999 г. на 2 листах.

Итого 7 приложений на 11 листах.

29 апреля 2014 г.

И.И. Иванов

Остальные вопросы, касающиеся предъявления иска, можно посмотреть в главе 12 ГПК.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ ПО ВОПРОСАМ ЖКХ

www.gkhkontrol.ru/category/news/pskov – ЖКХ-контроль;

www.fkr60.ru/ – Фонд капитального ремонта Псковской области;

www.055.pskovadmin.ru/ – Информационный сайт по вопросам жилищно-коммунального хозяйства города Пскова;

www.gkhkontrol.ru – Сайт Национального центра общественного контроля в сфере ЖКХ;

www.gosuslugi.ru – Портал Госуслуги;

www.reformagkh.ru – Официальный сайт «Реформы ЖКХ»;

www.komitet2-24.km.duma.gov.ru/ – Комитет Государственной Думы РФ по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству;

www.duma.gov.ru/structure/committees/131034/ – Комитет Государственной Думы РФ по энергетике;

www.duma.gov.ru/structure/committees/131033/ – Комитет Государственной Думы РФ по земельным отношениям и строительству

www.minregion.ru/ – Официальный сайт Министерства регионального развития Российской Федерации

www.minregion.ru/activities/gkh/ – Департамент ЖКХ Министерства регионального развития РФ

www.council.gov.ru/kom_home/ccf_socpolicy/ – Комитет Совета Федерации по социальной политике

www.fstrf.ru/ – Федеральная служба по тарифам

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



www.alrf.ru
Псков, ул. Ленина д. 7
Тел. 8 (112) 29-10-95;
8-953-235-67-67

