



АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

**«ЦЕНТР ЮРИДИЧЕСКОЙ И ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОМОЩИ»**

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

**и предложения по проблемным
вопросам в сфере ЖКХ, возникающим
у пожилых собственников жилья**



Город Ижевск
2014

Аналитический отчет и предложения по проблемным вопросам в сфере ЖКХ, возникающим у пожилых собственников жилья. Город Ижевск, 2014. - 30 с.

Настоящий отчет изготовлен **Автономной некоммерческой организацией «Центр юридической и экономической помощи»** в рамках реализации проекта «Просвещение пожилых людей в вопросах ЖКХ «Грамотный собственник жилья» при использовании средств государственной поддержки, выделенных в качестве гранта в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации от 18.09.2013 №348-рп и на основании конкурса, проведенного Общероссийским общественным движением «Гражданское достоинство».

АВТОРЫ

Марат Исмагилов, председатель Общественной организации потребителей услуг ЖКХ «Объединение советов домов Удмуртской Республики», член Общественной палаты города Ижевска, член Общественного совета Управления МВД России по г. Ижевску, член Общественного Совета по защите прав граждан в сфере ЖКХ при Прокуратуре Удмуртской Республики;

Александр Евсеев, руководитель Автономной некоммерческой организацией «Центр юридической и экономической помощи», Председатель комитета Молодежного парламента при Государственном Совете Удмуртской Республики по строительству, ЖКХ и архитектуре;

Тимур Ахметвалеев, юрист Автономной некоммерческой организации «Центр юридической и экономической помощи».

АННОТАЦИЯ

В результате реализации проекта «Просвещение пожилых людей в вопросах ЖКХ «Грамотный собственник жилья» были выявлены основные проблемные и актуальные вопросы, с которыми сталкиваются пожилые собственники жилья. При этом показательно, что многие вопросы могут быть интересны не только пожилым собственникам жилья, а всем собственникам. Также были подготовлены предложения по изменению законодательства в сфере ЖКХ.

Дизайнерская обработка и печать: ООО «Мэйн Принт», 2014

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг в случае задолженности потребителя за коммунальные услуги.

Согл. п. 114 Постановления Правительства РФ №354 при ограничении предоставления коммунальной услуги исполнитель временно уменьшает объем (количество) подачи потребителю коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток.

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

В случае когда приостановление предоставления коммунальной услуги вызвано наличием у потребителя задолженности по оплате коммунальной услуги, исполнитель обязан опломбировать механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещения, которым пользуется потребитель-должник, и связанное с предоставлением ему коммунальных услуг.

Согл. п.117 Постановления Правительства РФ №354 исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, указанном в настоящем разделе.

Согл. п. 118 Постановления Правительства РФ №354 под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения

предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

В случае если потребитель полностью не оплачивает все виды предоставляемых исполнителем потребителю коммунальных услуг, то исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

В случае если потребитель частично оплачивает предоставляемые исполнителем коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, то исполнитель делит полученную от потребителя плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.

Согл. п.119 Постановления Правительства РФ № 354 если иное не установлено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации или договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, исполнитель в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

а) исполнитель в письменной форме направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 дней со дня передачи потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения потребителя путем вручения ему

под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения);

б) при непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока исполнитель при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку;

в) при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом "б" настоящего пункта 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 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку.

Согл. п.120 Постановления Правительства №354 предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин, указанных в подпунктах "а", "б" и "д" пункта 115 и пункте 117 настоящих Правил, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если исполнитель не принял решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

Согл. п.121 Постановления Правительства РФ №354 ограничение или приостановление исполнителем предоставления коммунальной услуги, которое может привести к нарушению прав на получение коммунальной услуги надлежащего качества потребителем, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, не допускается, за исключением случаев, указанных в подпунктах "а", "б" и "д" пункта 115 и пункте "б" пункта 117 настоящих Правил.

122. Действия по ограничению или приостановлению предоставления коммунальных услуг не должны приводить к:

а) повреждению общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

б) нарушению прав и интересов потребителей, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме и полностью выполняющих обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

в) нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан.

Порядок отключения.

1. Необходимо, чтобы у потребителя была задолженность за конкретную коммунальную услугу в размере не менее чем 3-месячный размер оплаты за коммунальную услугу, исчисленный исходя из норматива за коммунальную услугу, независимо от наличия или отсутствия прибора учета. То есть имеет значение не продолжительность (глубина) задолженности, а именно ее размер, т.е. сумма. В данной ситуации, есть такая проблема, что если в квартире никто не зарегистрирован, а счетчики имеются, то как высчитать этот объем задолженности. По сути, если смотреть по формуле, то в таком случае этот объем получится равным нулю (норматив*тариф*кол-во зарегистрированных). Тогда в таких квартирах при наличии любой минимальной задолженности имеется право у исполнителя ограничить предоставление коммунальной услуги.

2. Далее, зафиксировав наличие у потребителя задолженности в сумме не менее трех размеров месячной платы, исполнитель направляет должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 дней со дня передачи потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо (при отсутствии технической возможности введения ограничения) приостановлено без

предварительного введения ограничения. Такое предупреждение доводится до сведения потребителя путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом с описью вложения.

Если потребитель не погасит задолженность в указанный срок, исполнитель вручает потребителю под расписку письменное извещение об ограничении предоставления коммунальной услуги через трое суток. И через трое суток он вводит ограничение при наличии технической возможности.

Если нет технической возможности ввести ограничение, исполнитель также извещает потребителя о приостановлении предоставления коммунальной услуги и через трое суток приостанавливает ее предоставление. Если же ограничение было введено, но по истечении 30 дней со дня его введения задолженность не была погашена, исполнитель также вручает потребителю под расписку аналогичное извещение и через трое суток приостанавливает предоставление коммунальной услуги.

Если **приостановление** предоставления коммунальной услуги вызвано наличием у потребителя задолженности по оплате коммунальной услуги, исполнитель **обязан опломбировать** механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещения, которым пользуется потребитель-должник, и связанное с предоставлением ему коммунальных услуг.

Данное требование легко реализуется, если, например, нужно отключить подачу электричества, а распределительный щиток находится на лестничной площадке. Если же речь идет о системе горячего водоснабжения или газоснабжения, стояки и ответвления от них находятся в жилых помещениях. Соответственно, потребитель вправе не пустить представителей исполнителя в помещение для пломбирования оборудования. Даже если потребитель допустит представителей исполнителя для отключения и пломба будет установлена, ему ничто не мешает нарушить данную пломбу и продолжить пользоваться коммунальными услугами. Вместе с тем, если данный факт будет выявлен, в отношении потребителя будут приняты

все меры, которые принимаются в случае обнаружения несанкционированного подключения вкупе с начислением платы расчетным способом.

Против воли потребителя, когда он отказывается впускать представителей исполнителя в помещение, отключить коммунальные услуги по горячему водоснабжению и газоснабжению зачастую невозможно. А вот для отключения водоотведения специализированные компании предлагают особое устройство в виде длинного щупа с камерой, которое позволяет установить специальную сетку-заглушку на сливе из квартиры должника, при этом весь стояк функционирует в обычном режиме. При этом сетка пропускает только воду. В связи с тем, что возможность пользоваться канализацией все же есть, хоть и не в полном объеме, представляется, что здесь следует говорить скорее об ограничении предоставления коммунальной услуги. Поэтому и требование о пломбировании не нарушается.

В соответствии с действующими правилами ограничить можно предоставление любых коммунальных услуг, кроме отопления и холодного водоснабжения. Но, например, при неполной оплате за отопление невозможно ограничить предоставление электроэнергии, электроэнергию можно отключать только при неполной оплате электроэнергии. То же самое касается оплаты за содержание и ремонт жилья – за неполную оплату этой статьи также нельзя ограничить предоставление коммунальных услуг.

Порядок возобновления предоставления коммунальной услуги.

Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения соответствующих причин, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если исполнитель не принял решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

В правилах не конкретизируется, о какой именно задолженности идет речь. С учетом того, что отключить ту или иную коммунальную услугу можно, только если именно по ней есть задолженность

определенного размера, выходит, что и возобновить предоставление отключенной коммунальной услуги нужно, если погашена именно та задолженность, которая стала основанием для отключения. Кстати, если предоставление услуги приостановлено, начислять плату не за что, а вот ограничение предоставления услуги подразумевает пользование ею в определенном режиме, которое должно быть оплачено. Но плата за коммунальную услугу, начисленная за период ограничения ее предоставления, не увеличивает размера задолженности, погашение которой обуславливает возобновление предоставления коммунальной услуги.

Если помещение оснащено ИПУ, рассчитать плату за коммунальную услугу в периоде ограничения ее предоставления несложно. Если же ИПУ отсутствует, нужно применять норматив потребления. При этом возникает проблема, каким образом скорректировать объем потребления, рассчитанный исходя из норматива, с учетом снижения количества подаваемого ресурса или графика его подачи. Особо интересен вопрос начисления платы за водоотведение в период ограничения предоставления данной услуги путем установки сетки-заглушки, пропускающей воду. Особых указаний на этот счет в Правилах не содержится. Есть мнение авторов, согласно которому тот факт, что вся вода поступает в систему водоотведения, дает исполнителю основания начислять плату за водоотведение в полном объеме, хотя такое суждение не является бесспорным.

Возобновить предоставление коммунальной услуги, отключенной за неуплату, необходимо в течение двух дней со дня заключения соглашения о порядке погашения задолженности. Такое соглашение подразумевает утверждение графика уплаты долга, который изменяет сроки внесения платежей и статус задолженности с просроченной на непросроченную.

Правила дают исполнителю возможность принять решение о возобновлении предоставления коммунальных услуг с более раннего момента, чем описано выше. С учетом того, что основания и порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг должны быть прописаны в договоре, содержащем положения о

предоставлении коммунальных услуг, принятое решение о более раннем моменте возобновления предоставления коммунальных услуг также должно найти отражение в договоре. Например, исполнитель может возобновить подачу ресурсов при уплате даже 50% задолженности.

Поэтому чтобы предоставление коммунальных услуг было возобновлено, необязательно уплачивать долг полностью, достаточно лишь подписать соглашение о порядке погашения задолженности.

Предложения по стимулированию установки приборов учета потребляемых ресурсов:

1. Вводить повышающие коэффициенты к существующим нормативам на потребление коммунальных услуг. Делать это нужно как можно скорее – с 01.09.2014 года, а не с 2015 года с 1 января 2015 г. по 30 июня 2015 г. - 1,1;

с 1 июля 2015 г. по 31 декабря 2015 г. - 1,2;

с 1 января 2016 г. по 30 июня 2016 г. - 1,4;

с 1 июля 2016 г. по 31 декабря 2016 г. - 1,5;

с 2017 года - 1,6.";

Повышение нужно делать раз в квартал, а не раз в полгода.

2. Распределять перерасход коммунальных услуг, возникший как разница между показаниями общедомового прибора учета и показаниями индивидуальных приборов учета, на тех потребителей, у кого отсутствуют приборы учета; а экономию распределять не пропорционально количеству лиц, проживающих в жилом помещении, а пропорционально площади помещения, находящегося в собственности. Изложить п. 47 Правил предоставления коммунальных услуг 354 в другой редакции

3. Необходимо упростить процедуру составления «актов фактического проживания» (актов об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении) – акты, составленные комиссией из представителей управляющей организации и собственников жилья, в тех квартирах, где нет приборов учета, должны

приниматься как основание для начисления платы за коммунальные услуги по фактически проживающим.

О возможности ресурсоснабжающих организаций осуществлять начисление и сбор платы напрямую с потребителей коммунальных услуг, минуя управляющие организации.

1. Начисление платы за индивидуальное потребление коммунальных услуг

В соответствии с ч. 4 ст. 154 Жилищного Кодекса Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное 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 силу ч. 1 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ управление многоквартирным домом (также по тексту - МКД) должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

При этом согласно ч. 2 ст. 161 ЖК собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

В целях защиты прав потребителей коммунальных услуг и в соответствии со ст. 157 ЖК РФ Правительство своим постановлением от 06.05.2011 г. № 354 утвердило «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в многоквартирных домах и жилых домов» (далее-правила 354).

В пункте 2 указанных правил 354 закреплено, что исполнитель - это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, предоставляющее потребителю коммунальные услуги.

Вместе с тем пунктом 2 Правил 354 ресурсоснабжающая организация определена как юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

Пункт 13 указанных правил прямо закрепляет, что предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей организацией, товариществом или кооперативом либо организацией, указанной в подпункте "б" пункта 10 настоящих Правил, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям, в том числе путем их использования при производстве отдельных видов коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение) с применением оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и надлежащего исполнения таких договоров.

Подпункт «б» п. 31 устанавливает, что исполнитель обязан заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям.

В силу ч. 6.3. ст. 155 ЖК на основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского

кооператива собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

Ч. 7.1. ст. 155 ЖК устанавливает, что на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном 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 и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном 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.

Таким образом, начисление платы за коммунальные услуги должно осуществляться организацией, управляющей многоквартирным домом. Оплата за потребленные ресурсы может осуществляться ресурсоснабжающей организации только при непосредственном управлении собственниками многоквартирным домом или по решению общего собрания собственников помещений МКД.

Единственное исключение из данного правила предусмотрено пп. «а» п. 30 Правил, обязательных при заключении управляющей

организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями (утв. постановлением Правительства РФ от 14 февраля 2012 г. N 124) (далее – Правила 124). Согласно данному положению ресурсоснабжающая организация может начислять плату за коммунальные услуги «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 3 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».

Данная позиция находит свое отражение в судебной практике (определение Ленинградского областного суда от 11.1.2.2013 № 33-5722/2013, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20 ноября 2012 г. N 17АП-11758/2012-АК, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03 апреля 2014 года № 17АП-2166/2014-Аку, Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 07 мая 2014 года по делу №33-2478/2014)

Прямые расчеты ресурсоснабжающей организации с потребителями коммунальных услуг влекут за собой нарушения прав потребителей в связи многочисленными ошибками при начислении платы за коммунальные услуги в связи с тем, что ресурсоснабжающая организация не располагает достаточными кадровыми и техническими возможностями для грамотного начисления платы такому количеству потребителей. Наиболее типичные ошибки и неудобства для потребителей проявляются в следующем:

1. При исчисления объема коммунальной услуги на общедомовые нужды поставщиком принимаются во внимание величины поквартирного потребления с учетом перерасчета, предоставленного собственнику по тем или иным причинам (плавающие ОДН).

При начислении платы за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды, объем указанных коммунальных услуг, постоянно колеблется со значительной амплитудой. На практике, колебания объема потребления электроэнергии на ОДН в разные месяцы, связаны с тем, что для расчета разницы между показаниями общедомового прибора учета и потребления жилыми и нежилыми помещениями берутся показания жилых и нежилых помещений с учетом перерасчета платы за электроэнергию.

Так в общественную приемную обратилась гр. Козлова Галина Ивановна – председатель совета дома Ворошилова 21. В данном доме объем коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды в январе 2014 года составил около 25 000 Квт. Согласно ведомости отпуска электроэнергии за январь 2014 года такой объем вызван тем, что достаточно большое количество собственников воспользовались правом на перерасчет. Разница наиболее видна по следующим квартирам:

№ квартиры	Потребление с учетом перерасчета, Квт	Реальное потребление в текущем месяце (расчетном периоде), Квт
10	-1261,143	37
66	-2465,316	42
147	-261,859	17
153	-4,832	49
173/1	-3362	4
173/2	-1051,738	2
236	-2659,573	126

Вместе с тем, бывают случаи, когда общедомовые нужды за месяц представляют собой отрицательную величину (экономия). Возникает следующая ситуация: Общедомовые нужды соответствии с формулой 12 приложения № 2 к Правилам 354 начисляются собственнику исходя из площади занимаемого им помещения, тогда как если общедомовые нужды за месяц представляют собой отрицательную величину, экономия возвращается собственнику исходя из числа прописанных в квартире граждан (п.п. «а» п. 41 Правил 354).

Таким образом, необходимо понять, как в этой ситуации можно попытаться уменьшить колебание объема коммунальных услуг, потребляемых на общедомовые нужды.

На сегодняшний день большинство жилых и нежилых помещений оборудованы квартирными приборами учета. Наиболее частой причиной перерасчетов для собственников, помещения которых оборудованы квартирными приборами учета является то, что собственники забывают подать показания. Некоторые собственники не утруждают себя своевременной подачей показаний приборов учета, т.к. представитель ОАО «Удмуртская энергосбытовая компания» раз в 6 месяцев все равно их снимает, и организация в любом случае производит перерасчет в соответствии с потреблением по прибору учета.

В случае начисления и взимания платы за электроэнергию на ОДН ресурсоснабжающей организацией договор заключается посредством передачи собственникам оферты в виде платежной квитанции и акцепта оферты конклюдентными действиями собственника по оплате присланной квитанции. Таким образом, предусмотреть иные условия, кроме тех, которые отражены в платежке, не представляется возможным.

В то же время, заключая договор управления с управляющей организацией, собственники вправе согласовать условие о том, что управляющая организация должна осуществлять проверку своевременности и правильности переданных собственниками показаний (п.п. «ж» п. 31 правил 354) и таким образом минимизировать или исключить перерасчеты коммунальной услуги потребляемой собственниками индивидуально и, как следствие, свести к минимуму ежемесячные колебания объема коммунальной услуги, потребленной на общедомовые нужды. Это еще один аргумент в защиту необходимости передать начисление и сбор платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды организациям, осуществляющим управление в многоквартирном доме.

2. Неправильное информирование собственников о порядке начисления платы за коммунальную услугу по отоплению.

Так, в Общественную приемную по вопросам ЖКХ обратилась гр. Глышко Людмила Петровна, которая является председателем совета дома, расположенного по адресу г. Ижевск, ул. Ленина 18.

С января 2014 года для собственников помещений в данном доме резко возросла плата за отопление, при том, что тариф на отопление в соответствии с Постановлением РЭК УР 21/7 от 17 декабря 2013 года уменьшился на 3 рубля 70 копеек и составляет 1364 рубля 87 копеек за 1 Гигакалорию тепла.

Вместе с тем в платежной квитанции указывается, что применяется метод расчета по нормативу. Однако за декабрь 2013 года объем (кол-во) потребленного коммунального ресурса для квартиры председателя в указанном доме составил 0,4605 Гкал., тогда как в январе 2014 года в

графе объем значится величина 0,50041. Норматив потребления тепловой энергии для данного дома установлен Постановлением Администрации г. Ижевска от 28 декабря 2009 года № 1285 «Об утверждении нормативов потребления тепловой энергии на отопление для многоквартирных домов города Ижевска» и составляет величину 0,016 Гкал на кв. м. в месяц для всего дома. Данная величина не менялась, однако изменилось значение объема потребления коммунальной услуги для указанной квартиры.

Скорее всего, это вызвано тем, что для расчета берется во внимание не норматив, а среднемесячное потребление тепловой энергии данным домом за прошлый год. Однако, поскольку указывается, что исчисление объема коммунальной услуги производится по нормативу, утверждать что-либо без результатов проверки органа государственного жилищного надзора по каждому случаю не представляется возможным.

Также со стороны ОАО «Удмуртская энергосбытовая компания» имеет место не информирование собственников о происхождении задолженности. Так в Общественную приемную по вопросам ЖКХ обратилась гр. Русских Т.В., в квитанции которой значится строка «Инд. Перенос задолженности» с суммой 1347,98 в графе «перерасчет». Представляется, что такое отражение задолженности является прямым нарушением права потребителя на информацию, поскольку вопреки требованию п. 69 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов № 354 не позволяет сделать вывод о происхождении задолженности и ее характере.

3. Отражение в платежном документе в строке «отопление» в графе перерасчет ничем не обоснованных сумм.

Собственники сталкиваются с тем, что в платежном документе от ОАО «Удмуртская энергосбытовая компания» в строке «отопление» в графе «перерасчет» отражаются ничем не обоснованные суммы, причем в подавляющем большинстве обращений порядок сумм составляет 1500 – 2200 рублей. Так, с указанной проблемой обратилась гр. Чухланцева,

проживающая по адресу г. Ижевск, ул. Коммунаров, 214, кв. 11, которой по строке отопление в графе перерасчет выставлена сумма в размере 2187,52 руб.

Возможно, это следствие проведенной корректировки по прибору учета, однако никаких объяснений в платежном документе по данному поводу не содержится.

Получается, что данные суммы добавляются собственникам произвольно и ничем не объясняются, что вызывает большое количество обращений в контролирующие органы.

Необходимо пресечь подобную практику со стороны ОАО «Удмуртская энергосбытовая компания» и понудить данную организацию к предоставлению собственникам детальных объяснений по поводу доначисленных сумм.

4. Выставление организациям, осуществляющим управление многоквартирным домом счет-квитанций на оплату коммунальных услуг, за которые собственники рассчитываются напрямую.

В общественную приемную обратился председатель Товарищества собственников жилья «Виктория» Хрумало Валерий Викторович.

В октябре 2013 года в доме Ворошилова ТСЖ «Виктория» произвело установку, замену, проверку приборов учета электроэнергии.

Согласно актам от 15.10.2013 года в доме, расположенном по адресу г. Ижевск, улица Ворошилова, 115 установлены, проверены приборы учета следующего типа:

1. Общедомовой 1 (общеквартирный) прибор учета – установлен 11.10.2013 года, показания на 11.10.2013 г. – 001976,3 кВт;

2. Общедомовой 2 (МОП и лифты) ранее эксплуатировался, произведена замена, показания на 11.10.2013 г. – 000001,2 кВт;

3. Общедомовой 3 (система пожаротушения) произведена замена, показания на 11.10.2013 г. – 000000,4 кВт;

4. Общедомовой 4 (ПВНС) произведена проверка работы прибора, показания на 15.10.2013 г. – 005183,2 кВт;

5. Общедомовой 4 (ИТП) произведена проверка работы прибора, показания на 15.10.2013 г. – 037838,9 кВт;

В соответствии с договором энергоснабжения № Р1395 от 01.07.2009 года ТСЖ «Виктория» обязано ежемесячно оплачивать ОАО «Удмуртская энергосбытовая компания» услуги по электроснабжению мест общего пользования (МОП) лифтов, ПВНС, ИТП с учетом показаний соответствующих приборов учета электроэнергии. Свои обязательства по данному договору ТСЖ «Виктория» исполняет надлежащим образом, а именно, оплачивает услуги по электроснабжению в установленный договором срок, в размере, соответствующем объему потребляемой электроэнергии.

Плата за электроэнергию (МОП) лифты, ПВНС и ИТП входит в состав платы за коммунальные услуги и вносится собственниками помещений в доме № 115 по улице Ворошилова на расчетный счет ТСЖ «Виктория». При этом услуги за индивидуальное электроснабжение жилых помещений собственники оплачивают непосредственно ОАО «Удмуртская энергосбытовая компания».

В ноябре 2013 года ОАО «Удмуртская энергосбытовая компания» направило ТСЖ «Виктория» счет-фактуру № 0379417/0505 от 30.11.2013 года на оплату услуг за электроэнергию в размере 42455,22 руб. Представители ТСЖ «Виктория» были вынуждены обратиться к специалисту УЭСК Зубрилкиной Н. с просьбой разъяснить происхождение суммы и порядок ее расчета. Данный специалист предложила произвести оплату за электроэнергию в размере 28000 руб., пояснив, что впоследствии будет произведен перерасчет. ТСЖ «Виктория» указанную сумму оплатило.

Впоследствии ТСЖ «Виктория» были представлены сведения о начислении по активной электроэнергии за ноябрь 2013 года. Из представленных сведений следует, что сумма в размере 42455,22 руб. состоит из следующих платежей:

- ИТП – 4809,93 руб.
- ПВНС – 257,28 руб.
- Общедомовой 2 (МОП, лифты) – 3620,01 руб.
- Общедомовой 1 (общеквартирный) – 33768 рублей.

Сумма в размере 33768 руб. фактически оплачена собственниками помещений в доме 115 по ул. Ворошилова напрямую в ОАО «Удмуртская энергосбытовая компания», поскольку жильцы дома индивидуальное квартирное потребление оплачивают в данную ресурсоснабжающую организацию. Соответственно, указанную сумму ТСЖ «Виктория» оплачивать не должно.

До настоящего времени ОАО «Удмуртская энергосбытовая компания» не производит перерасчет за коммунальную услугу по электроснабжению.

Кроме того, наиболее частый характер носят жалобы в связи с трудностью передачи показаний приборов учета в ОАО «Удмуртская энергосбытовая компания».

2. Начисление платы за электроэнергию, потребленную на общедомовые нужды.

В части начисления платы за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды необходимо пояснить следующее.

Как указывалось выше ч. 6.3., 7.1. ст. 155 ЖК не допускают возможность ресурсоснабжающей организации осуществлять начисление платы за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды.

Принятие ресурсоснабжающей организацией обязанности по начислению и взиманию платы за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды создает ситуацию, при которой значительно ущемляются права собственников жилых и нежилых помещений. Дело в том, что согласно абз. 2 п. 44 Правил 354 распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за исключением случаев, когда иное установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Абз. 3 п. 44 указывает, что в случае если указанное решение не принято, объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, исполнитель оплачивает за счет собственных средств.

Однако в абз. 4 п. 44 Правил 354 также закреплено, что установленный абзацами вторым и третьим настоящего пункта порядок расчета не распространяется на случаи, при которых в соответствии с настоящими Правилами исполнителем коммунальной услуги является ресурсоснабжающая организация.

Таким образом, произвольно обязанность по начислению платы за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды ресурсоснабжающей организации исполнитель коммунальных услуг уходит от необходимости оплачивать сверхнормативное потребление коммунальных услуг на ОДН по общедомовому прибору учета. В то же время потребители лишаются важной гарантии ограничения роста платы за коммунальные услуги на ОДН, которая состоит в ограничении платы за услуги ОДН в размере нормативного потребления, независимо от показаний общедомового прибора учета.

В общественную организацию поступает множество обращений граждан по данному поводу. Только за последнюю неделю с жалобами на высокий размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды, согласно реестру обращений граждан в Общественную приемную обратились несколько человек, а именно:

16.05.2014 г. - Дружинина Тамара Ивановна, Короткова 5а: проживает в квартире 2 месяца, остальное время живет у дочери, плата за горячее водоснабжение ОДН за апрель стала достигать 300-400 рублей с квартиры.

16.05.2014 г. - Широбокова Алефтина Тануарьевна, Ленина 8: в квартирах собственников живет много незарегистрированных квартирантов, поэтому ОДН очень высокие.

16.05.2014 г. – Бельтюкова Е.Ю., Воровского 102: высокая плата за ОДН.

19.05.2014 г. – Арипова Альбина Ивановна, Пушкинская 242: трудности с передачей показаний в ОАО «Удмуртская энергосбытовая компания».

19.05.2014 г. – Медведкова Галина Федоровна, Труда 54: высокий ОДН, ошибки при начислении платы за коммунальные услуги.

20.05.2014 г. – Сидоров Сергей Васильевич, 40 лет Победы 92, кв. 53: недоволен ростом платы за коммунальные услуги на ОДН в связи с передачей обязанности по начислению и сбору платы за ОДН в ОАО «Удмуртская энергосбытовая компания».

20.05.2014 г. – Шишменкова Раиса Александровна, Песочная 20: ОАО «Удмуртская энергосбытовая компания» объявила, что в следующем месяце перестанет принимать реестр показаний приборов учета индивидуального потребления электроэнергии жилыми и нежилыми помещениями.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Таким образом, произвольный переход на прямые расчеты за коммунальные услуги индивидуального (квартирного) потребления с ресурсоснабжающими организациями является незаконным, противоречит судебной практике и создает для потребителей множество трудностей.

Начисление и сбор платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды не должны осуществляться ресурсоснабжающей организацией, за исключением случая непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений. Данная позиция также находит свое подтверждение в судебной практике. Обратная ситуация создает значительные нарушения прав потребителей коммунальных услуг, наиболее существенным из которых является отсутствие ограничения роста платы за коммунальные услуги на ОДН в размере нормативного потребления.

Доверенность на голосование в общем собрании собственников помещений.

В настоящее время в связи с внесением изменений в Гражданский кодекс РФ (Федеральным законом от 07.05.2013 N 100-ФЗ) статья 48 Жилищного кодекса, указывающая на порядок удостоверения доверенности на голосование, не имеет смысла, так как ссылается на нормы ГК РФ, которые в настоящее время не имеют отношения к удостоверению доверенности (ч.4 и ч.5 ст. 185 ГК РФ). Чтобы соблюсти юридическую технику изложения закона, необходимо в ЖК РФ внести следующее изменение:

«изложить ч. 2 ст. 48 Жилищного кодекса РФ в следующей редакции: «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 3 и 4 статьи 185.1** Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально».

Исходя из этого будет следовать, что доверенность на голосование должна быть либо удостоверена нотариально, либо удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении. Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами.

Об актах фактического проживания

В соответствии с п. 56.1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354) в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и исполнитель располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении потребителях, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, исполнитель вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. Указанный акт подписывается исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - исполнителем и не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома, в котором не созданы товарищество или кооператив, председателем товарищества или кооператива, если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом или кооперативом и органом управления такого товарищества или кооператива заключен договор управления с управляющей организацией.

В этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника жилого помещения (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю).

Указанный акт в течение 3 дней со дня его составления направляется исполнителем в органы внутренних дел и (или) органы,

уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.

Вместе с тем

В соответствии с п. 58 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354) количество временно проживающих в жилом помещении потребителей определяется на основании заявления, указанного в подпункте "б" пункта 57 настоящих Правил, и (или) на основании составленного уполномоченными органами протокола об административном правонарушении, предусмотренном статьей 19.15 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Таким образом, акт фактического проживания в жилом помещении может послужить для начисления платы за коммунальные услуги исходя из количества фактически проживающих в помещении человек, только если по результатам данного акта возбуждено производство об административном правонарушении предусмотренное ст. 19.15 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, поскольку в силу п. 58 Правил 354 только протокол по факту привлечения лиц к административной ответственности по указанной статье может являться основанием для начисления платы за коммунальные услуги.

Ранее ст. 19.15 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях содержала состав административного правонарушения, объективной стороной которого предусматривалось проживание по месту жительства или по месту пребывания гражданина Российской Федерации без регистрации.

21.12.2013 года в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях внесены изменения Федеральным законом 21 декабря 2013 года N 376-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты» (т.н. «Закон о резиновых квартирах»).

Теперь ст. 19.15 КоАП РФ предусматривает следующий состав административного правонарушения:

Статья 19.15. Проживание гражданина Российской Федерации без документа, удостоверяющего личность гражданина (паспорта)

1. Проживание по месту пребывания или по месту жительства в жилом помещении гражданина Российской Федерации, обязанного иметь документ, удостоверяющий личность гражданина (паспорт), без документа, удостоверяющего личность гражданина (паспорта), или по недействительному документу, удостоверяющему личность гражданина (паспорту), -

влечет наложение административного штрафа в размере от двух тысяч до трех тысяч рублей.

2. Нарушение, предусмотренное частью 1 настоящей статьи, совершенное в городе федерального значения Москве или Санкт-Петербурге, -

влечет наложение административного штрафа в размере от трех тысяч до пяти тысяч рублей.

Таким образом, если гражданин проживает в квартире без регистрации, но при этом имеет при себе документ, удостоверяющий личность – паспорт гражданина РФ, то он не может быть привлечен к административной ответственности по статье 19.15 Кодекса РФ об административных правонарушениях. Следовательно, даже при фактическом проживании гражданина в жилом помещении без регистрации невозможно начислять плату за коммунальные услуги в связи с фактическим проживанием, если у гражданина есть паспорт.

Состав правонарушения, объективная сторона которого включает в себя проживание без регистрации с 21.12.2013 года предусмотрен ст. 19.15.1 КоАП РФ. При этом в данной статье есть оговорка о том, что административную ответственность может повлечь только проживание без регистрации свыше установленных законом сроков. В связи с этим необходимо упомянуть, что сохраняет свое действие ст. 5 Закона РФ от 25 июня 1993 г. N 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации", согласно которой регистрация гражданина Российской Федерации по месту пребывания производится в срок, не превышающий 90 дней со дня прибытия гражданина в жилое помещение.

Кроме того, ст. 19.15.1 предусматривает ряд других оснований для освобождения от административной ответственности за данное правонарушение. Так в соответствии с примечаниями к данной статье граждане Российской Федерации освобождаются от административной ответственности за административное правонарушение, предусмотренное настоящей статьёй, в случае:

проживания без регистрации по месту пребывания в жилом помещении, находящемся в соответствующем населенном пункте субъекта Российской Федерации, если они зарегистрированы по месту жительства в другом жилом помещении, находящемся в том же или ином населенном пункте того же субъекта Российской Федерации;

проживания без регистрации по месту пребывания в жилом помещении, находящемся в городе федерального значения Москве или в одном из населенных пунктов Московской области, если они зарегистрированы по месту жительства в жилом помещении, находящемся в городе федерального значения Москве или в одном из населенных пунктов Московской области;

проживания без регистрации по месту пребывания в жилом помещении, находящемся в городе федерального значения Санкт-Петербурге или в одном из населенных пунктов Ленинградской области, если они зарегистрированы по месту жительства в жилом помещении, находящемся в городе федерального значения Санкт-Петербурге или в одном из населенных пунктов Ленинградской области;

если они являются супругами, детьми (в том числе усыновленными), супругами детей, родителями (в том числе приемными), супругами родителей, бабушками, дедушками или внуками нанимателя (собственника) жилого помещения, имеющего регистрацию по месту жительства в данном жилом помещении;

если проживающие совместно с нанимателем или собственником жилого помещения лица являются по отношению к нему супругами, детьми (в том числе усыновленными), супругами детей, родителями (в том числе приемными), супругами родителей, бабушками, дедушками или внуками.

На практике получается ситуация, которая выражается в том, что даже если заменить в п. 58 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354) ссылку на ст. 19.15 КоАП ссылкой на ст. 19.15.1 КоАП, производить начисление платы за коммунальные услуги по акту фактического проживания будет практически невозможно, поскольку по прежнему необходимо, чтобы акт фактического проживания послужил основанием для привлечения лица к административной ответственности и только на основании протокола привлечения гражданина к административной ответственности можно производить начисление платы за коммунальные услуги. Однако акт фактического проживания не доказывает проживание гражданина без регистрации более 90 дней. Кроме того, круг субъектов подпадающих под административную ответственность сужен в примечании к ст. 19.15.1. Таким образом, на сегодняшний день акты фактического проживания реально не могут служить основанием для начисления платы на коммунальные услуги исходя из количества фактически проживающих лиц.

**АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«ЦЕНТР ЮРИДИЧЕСКОЙ И ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОМОЩИ»
АДРЕС: Г. ИЖЕВСК, УЛ. КОММУНАРОВ, Д. 239А**

**ОСУЩЕСТВЛЯЕТ БЕСПЛАТНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ
ДЛЯ ПОЖИЛЫХ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

**ОБЩЕСТВЕННАЯ ПРИЕМНАЯ РАСПОЛОЖЕНА ПО АДРЕСУ:
Г. ИЖЕВСК, УЛ. ТЕЛЬМАНА, Д. 16**

ТЕЛ. (3412) 64-22-32

ЭЛ. ПОЧТА: ANOCP@MAIL.RU

**ТИПОГРАФСКИЕ УСЛУГИ ОКАЗЫВАЮТСЯ ООО «МЭЙН ПРИНТ»
АДРЕС: Г. ИЖЕВСК, УЛ. К. МАРКСА, Д. 271, ОФ. 3**

тел.: (3412) 97-01-07

**ИСПОЛЬЗОВАНЫ СРЕДСТВА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ,
ВЫДЕЛЕННЫЕ В КАЧЕСТВЕ ГРАНТА В СООТВЕТСТВИИ С
РАСПОРЯЖЕНИЕМ ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ
18.09.2013 №348-РП**

РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ БЕСПЛАТНО

**ТИРАЖ 1000 ЭКЗ.
ДАТА ПЕЧАТИ: 15.08.2014**