



РОСТОВСКАЯ АССОЦИАЦИЯ ТСЖ

У СОБСТВЕННИКА-ОБЯЗАННОСТИ, У ПОТРЕБИТЕЛЯ-ПРАВА

При реализации данного проекта используются средства государственной поддержки, выделенные в качестве гранта в соответствии с распоряжением Президента РФ от 18.09.2013 № 348-рп и на основании конкурса, проведенного ООО «Гражданское достоинство»

**Рабочая папка № 1
ОСНОВЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

Ростов-на-Дону

2014

ОСНОВЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

ЧАСТЬ 1

1. Понятие и виды жилищных фондов Российской Федерации

Закон - это набор правил или норм поведения, который определяет, предписывает или разрешает определённые отношения между людьми, организациями и государством, обеспечивает методы непредвзятого обращения с этими людьми, а также наказания для тех, кто не следует установленным правилам поведения.

Закон - это общепринятая нравственная норма, обязательная для исполнения.

Знание законодательства необходимо собственнику и нанимателю жилья, председателю ТСЖ и ЖСК и специалисту управляющей организации, отвечающим за содержание и эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома.

Что означает действовать в соответствии с законодательством?

Это значит, что необходимо знать положения законодательных и нормативных актов федерального и местного уровней. И изучать их надо так, чтобы в случае необходимости можно было противостоять чиновникам, исполнителям жилищных и коммунальных услуг, либо организациям не желающим выполнять свои обязанности по отношению к потребителю ЖКУ.

Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации (ст. 19 ЖК РФ), в которую входят жилые помещения независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Жилищный кодекс РФ устанавливает два критерия дифференциации жилищных фондов: по формам собственности и по целям использования (ст. 19).

В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется:

1) на частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

2) на государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

3) на муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется:

1) на жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

2) на специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам разд. IV ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

3) на индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

4) на жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

Закон не запрещает перевода жилых помещений из одного жилищного фонда в другой, однако такой перевод не должен нарушать права граждан.

С учетом сказанного весьма важной признается норма ст. 675 ГК, согласно которой переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

2. Понятие и виды жилых помещений

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ), например, противопожарным, градостроительным и техническим. Следует обратить внимание на то, что ЖК РФ жилым считает только то помещение, которое пригодно для постоянного, а не временного проживания. При этом следует иметь в виду, что указанное жилое помещение может предоставляться как во временное, так и в постоянное пользование.

Жилые помещения формируют понятие жилищного фонда. Жилые помещения отличаются от иных строений и помещений функциональным назначением - конструктивной возможностью проживания в них. В строениях смешанного типа, в которых наряду с жилыми имеются и нежилые помещения (административные, лечебные, коммунально-бытовые и т.п.), к жилищному фонду относятся только собственно жилые помещения.

Для жилищного права огромное значение имеет понятие «жилое помещение», определение которого важно для правильного применения законов и иных нормативных правовых актов, регулирующих жилищные отношения.

Жилые помещения в первом более широком смысле указываются законодателем в качестве объектов жилищных прав и подразделяются на следующие виды:

- 1) жилой дом (за исключением многоквартирного дома), часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

По определению законодателя, жилым домом является индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. С юридической точки зрения, строение является жилым домом с момента, когда строительство дома завершено, он принят в эксплуатацию приемочной комиссией и зарегистрирован в установленном порядке именно в качестве жилого дома уполномоченными на то специальными организациями, осуществляющими государственный учет жилищного фонда, – бюро технической инвентаризации (БТИ) и др.

Квартира – это структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

В Жилищном кодексе (ст. 15) содержатся положения, относящиеся к общему понятию «жилое помещение». Так, в нем под жилым помещением понимается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, т. е. отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с ЖК, другими федеральными законами.

Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством РФ.

Для характеристики жилого помещения важно выделение внутри помещения общей (полезной) и жилой площади.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для

удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, **за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ч. 5 ст. 15 ЖК).**

Жилая площадь включает только площадь всех жилых комнат, в том числе площадь спальных и столовых комнат, комнат для игр, учебы и отдыха.

Определение понятия «жилое помещение» имеет значение для решения вопроса о предмете договора найма жилого помещения. Согласно п. 1 ст. 673 ГК и ст. 62 ЖК таким предметом может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть жилого дома или квартиры). Не могут быть самостоятельным предметом договора найма неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 62 ЖК).

Жилые помещения также классифицируются в зависимости от оснований нахождения их в пользовании граждан.

По этому признаку различаются:

- 1) жилые помещения, находящиеся в собственности граждан;
- 2) жилые помещения, предоставленные по договору социального найма;
- 3) специализированные жилые помещения;
- 4) жилые помещения, предоставляемые по договору коммерческого найма;
- 5) жилые помещения в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов;
- 6) жилые помещения, предоставляемые гражданам по иным основаниям.

При решении вопроса об отнесении жилых помещений к числу пригодных для проживания принимается во внимание степень физического износа строения (помещения), сохранности его конструкций, место расположения строения, уровень благоустройства и др.

Непригодными для постоянного проживания признаются, в частности, бараки, аварийные дома (дома, грозящие обвалом), а также каменные и деревянные дома с физическим износом соответственно свыше 70 и 65%.

К числу непригодных относятся также жилые дома, расположенные в пределах санитарно-защитных, пожаро- и взрывоопасных зон промышленных предприятий; в опасных зонах оползней, селевых потоков и снежных лавин, могущих угрожать застройке и эксплуатации зданий; на территориях, ежегодно затапливаемых паводковыми водами.

Принятие решения о признании жилого строения или жилого помещения непригодным для постоянного проживания независимо от его принадлежности входит в компетенцию администрации района, города, района в городе. При вынесении такого решения принимаются во внимание заключения санитарно-эпидемиологических, строительных и иных организаций, органов пожарной безопасности и другие материалы.

3. Жилищные права и обязанности граждан

Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Они свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Осуществление гражданами своих жилищных прав и исполнение ими своих обязанностей, вытекающих из жилищных отношений, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных ЖК, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности.

В соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают:

- 1) из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;
- 2) из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;
- 3) из судебного решения, установившего жилищные права и обязанности;

- 4) в результате приобретения жилого помещения по основаниям, допускаемым федеральным законом;
- 5) в результате членства в жилищных и жилищно-строительных кооперативах;
- 6) вследствие действий участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

Основным жилищным правом граждан является право пользования жилым помещением в качестве собственника, нанимателя (поднанимателя), членов их семьи, временного жильца. При этом законом устанавливается право определенных категорий лиц предоставлять жилое помещение в пользование другим гражданам.

Согласно ст. 11 ЖК защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством. Защита жилищных прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных ЖК, другим федеральным законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

Защита жилищных прав осуществляется путем:

- признания жилищного права;
- восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;
- признания судом недействующим полностью или в части нормативного правового акта государственного органа либо органа местного самоуправления, нарушающего жилищные права и противоречащего ЖК или принятым в соответствии с ЖК федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанный нормативный правовой акт государственного органа либо органа местного самоуправления, юридическую силу;
- неприменения судом такого нормативного правового акта;
- прекращения или изменения жилищного правоотношения;
- иными способами, предусмотренными ЖК, другим федеральным законом.

Одной из основных жилищных обязанностей граждан является использование жилых помещений по назначению. Как указывается в ст. 17 ЖК, жилое помещение предназначено для проживания граждан. Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Согласно жилищному законодательству (ч. 3 ст. 17ЖК) не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. Гражданским же законодательством (п. 3 ст. 288 ГК) запрещается размещать промышленные производства в жилых домах, из чего следует, что недопустимым является предоставление для нужд промышленного характера и нежилых помещений, находящихся в жилых домах.

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

К обязанностям лиц, пользующихся жилыми помещениями, относится также обеспечение сохранности жилого помещения и поддержание его в надлежащем состоянии (ч. 4 ст. 30, п. 2-3 ч. 3 ст. 67 ЖК, ч. 1 ст. 678 ГК).

Статья 20 ЖК предусматривает государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, а также соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям. Этот контроль осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ в соответствии с федеральным законом и иными нормативными правовыми актами РФ.

Согласно ст. 293 ГК, если собственник жилого помещения использует его не по назначению или систематически нарушает права и интересы соседей, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения. В тех случаях, когда, несмот-

ря на предупреждение, собственник продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Закон предусмотрел также в качестве крайней меры и возможность аналогичного прекращения права собственника на жилое помещение в случаях бесхозяйственного обращения с жильем, влекущим его разрушение. Данная мера может быть применена в судебном порядке после назначения собственнику соразмерного срока для ремонта помещения.

В качестве примера можно привести решение Первоуральского городского суда Свердловской области по гражданскому делу №2-419\2009

Суть дела Ответчик З., на протяжении двух лет (начиная с октября 2006г.), создает шум в дневное и ночное время суток в своей квартире: использует звуковоспроизводящие устройства (магнитофон, телевизор и т.д.), устройство звукоусиления, слушает музыку на максимальной громкости, из квартиры З. постоянно доносятся крики молодых людей.

Факт систематических нарушений прав и интересов соседей подтверждается показаниями свидетелей, участкового, и помощника участкового, заявлениями соседей по дому, постановлениями о привлечении З. к административной ответственности по ст. 37 Областного Закона от 14.06.2005 N 52-ОЗ «Об административных правонарушениях в Свердловской области»

Нарушение тишины и покоя жильцов дома, в котором находится квартира ответчика, подтверждается пояснениями самого З., который не оспаривал, что использует музыкальную аппаратуру, находящуюся в квартире, для записи музыки для дискотек, музыкальных программ, также показаниями соседей. Прослушивание на максимальной громкости музыки в дневное время, как следует из пояснений ответчика, необходимо для определения качества записи и воспроизведения музыки.

На неоднократные предупреждения городской администрации З не реагировал. В результате суд решил: Прекратить право собственности на квартиру № 23, расположенную в доме 33\20 по ул. Т. в г. Первоуральске Свердловской области и продать указанное жилое помещение с публичных торгов с выплатой З. вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения. Определением судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 28.04.2009 решение Первоуральского городского суда от 03.03.2009 оставлено без изменения, а кассационная жалоба - без удовлетворения. Решение вступило в законную силу.

К числу обязанностей собственников жилых помещений может относиться их страхование в соответствии с законодательством (ст. 21 ЖК РФ).

4. Управление жилыми домами

В связи с приватизацией многих жилых помещений, входивших в состав государственного, муниципального и других жилищных фондов, и необходимостью внедрения рыночных отношений в сферу жилищно-коммунального хозяйства в ЖК подробно регламентируется порядок осуществления управления многоквартирным домом (разд. VIII).

В соответствии со ст. 161 ЖК такое управление 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.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из следующих способов управления таким домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Упорядочены взаимоотношения внутри ТСЖ. Прежде всего, определено правовое положение собственников помещений – нечленов ТСЖ. По своим правам и обязанностям они практически уравниены с членами ТСЖ. Вводится реестр членов ТСЖ, который должен вестись в обязательном порядке в каждом ТСЖ и быть доступной информационной базой. Отныне общему собранию членов ТСЖ дано право избирать напрямую председателя правления ТСЖ. Все заседания

правления ТСЖ проходят и протоколируются в установленном законом порядке. Дана возможность уведомления в упрощенном порядке и заочного голосования в рамках организации и проведения общего собрания членов ТСЖ.

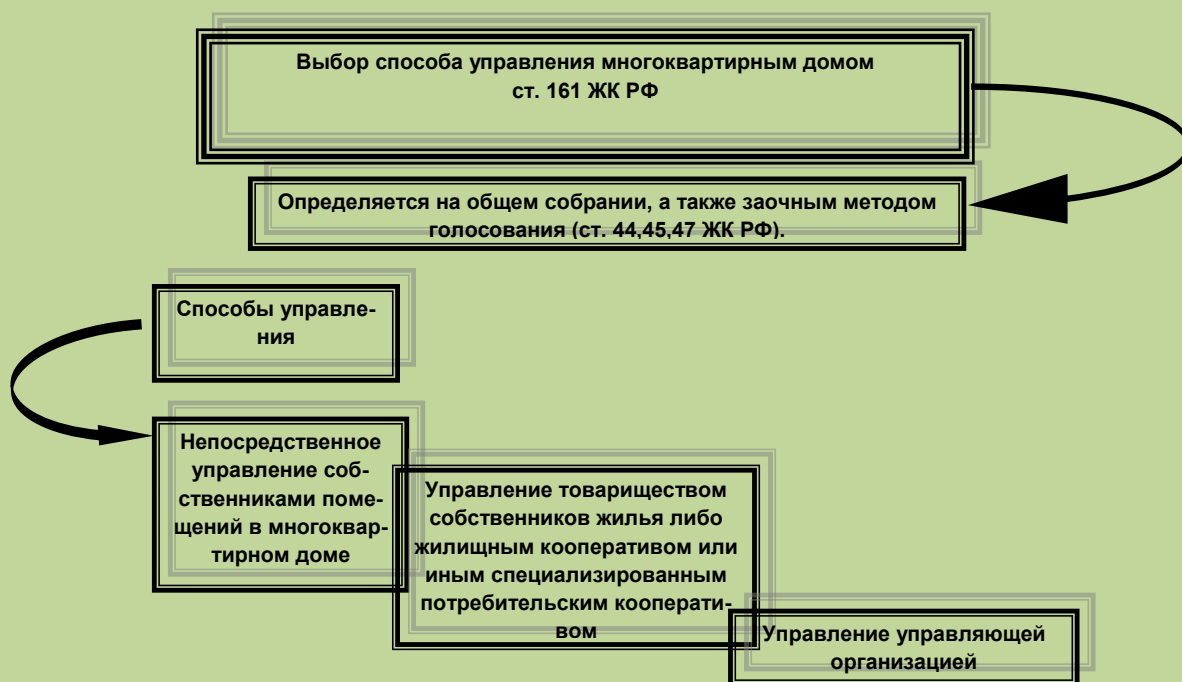


Рис. 1 Выбор способа управления многоквартирным домом

Введен новый институт управления МКД - совет многоквартирного дома. Во всех МКД, где количество квартир превышает четыре, где не создано ТСЖ, ЖСК и ЖК, должны быть сформированы советы по принципу «один дом - один совет». Совет многоквартирного дома это промежуточное звено между общим собранием собственников и управляющей (обслуживающей) организацией. Основная функция совета - представительство интересов МКД перед указанными организациями. Положителен тот факт, что федеральный законодатель достаточно подробно прописал компетенцию совета и его председателя. Теперь управляющим организациям придется считаться с домовыми комитетами. Персональный состав совета образуется исключительно из собственников помещений в доме.

Выбор способа управления многоквартирным домом осуществляется на общем собрании собственников помещений и может быть изменен в любое время на основании его решения. **Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.**

Для обеспечения надлежащей ответственности за управление многоквартирными домами законом установлено, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (ч. 9 ст. 161 ЖК).

В ст. 164 ЖК определен порядок **непосредственного управления** многоквартирным домом собственниками помещений, находящихся в нем; при таком управлении договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом в качестве стороны заключаемых договоров выступают все или большинство собственников помещений.

Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

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

Управление многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива либо в котором образовано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений разд. V и VI ЖК.

5. Общее имущество собственников помещений в МКД

Значительное внимание в ЖК уделено регулированию отношений, возникающих по поводу общего имущества собственников помещений многоквартирного дома (гл. 6). Вопросы регулирования этих отношений стали актуальными в связи с приватизацией большинства жилых помещений, находящихся в многоквартирных домах.

В ст. 36 ЖК определен круг объектов, составляющих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

К такому имуществу относятся помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в таком доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции указанного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в этом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства такого дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

В соответствии с ч. 1 ст. 36 ЖК общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений в таком доме на праве общей долевой собственности.

Общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме является земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

Часть 2 указанной статьи предусматривает, что земельный участок, на котором находятся данные объекты, который сформирован до введения в действие ЖК и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие ЖК, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 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.

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

Многokвартирные дома и иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав таких домов, построенные или реконструированные после введения в действие ЖК, принимаются приемочной комиссией только при установлении размеров и границ земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома.



Согласно ч. 3 ст. 36 ЖК уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия **всех собственников** помещений в данном доме путем его реконструкции.

ЖК определяет, что доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади данного помещения.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме следует судьбе права собственности на помещение в таком доме. При переходе этого права доля нового собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме равна доле предшествующего собственника (ст. 37 ЖК).

При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в таком доме. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в указанном праве общей собственности, являются ничтожными (ч. 2 ст. 38 ЖК).

Статьей 39 ЖК, которая определяет порядок содержания общего имущества в многоквартирном доме, предусматривается, что бремя расходов на содержание этого имущества несут собственники помещений в указанном доме. Доля же обязательных расходов на содержание данного имущества определяется долей в праве общей собственности на него. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством РФ.

6. Расчёт доли в праве общей собственности МКД

Каким образом рассчитывается доля в праве общей собственности в соответствии со статьей 37 ЖК? Если можно на примере. Это очень важно, поскольку от этого зависят размеры платежа.

Рассмотрим на примере порядок определения «доли в праве общей собственности» на общее имущество в многоквартирном доме, а также порядок исчисления земельного налога, подлежащего уплате собственником помещения в этом доме. Пример взят из письма Минфина от 26.12.2006 N 03-06-02-02/154

Так, в многоквартирном доме находятся 10 двухкомнатных квартир площадью 55 кв. м каждая и 10 трехкомнатных квартир, каждая площадью 80 кв. м. Все квартиры в доме приватизированы. На первом этаже данного дома располагается магазин площадью 150 кв. м, принадлежащий ООО «Алмаз».

Для определения доли в праве общей собственности на общее имущество в данном доме, принадлежащей каждому собственнику указанных выше помещений, определяем общую площадь этих помещений.

Площадь магазина + площадь всех двухкомнатных квартир + площадь трехкомнатных квартир = 150 кв. м + (55 кв. м x 10) + (80 кв. м x 10) = 1500 кв. м.

Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество для каждого собственника помещений будет равняться частному от деления площади помещения, находящегося в собственности налогоплательщика, и общей площади всех помещений, принадлежащих собственникам.

Таким образом, согласно поставленным условиям, доля в праве общей долевой собственности на общее имущество составит соответственно:

для ООО «Алмаз» 150 кв. м: $1500 \text{ кв. м} = 0,1$;

для собственника двухкомнатной квартиры 55 кв. м: $1500 \text{ кв. м} = 0,04$;

для собственника трехкомнатной квартиры 80 кв. м: $1500 \text{ кв. м} = 0,05$.

Собственники помещений в многоквартирном доме должны знать, что в соответствии действующим законодательством:

- общее имущество в многоквартирном доме принадлежит всем собственникам помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности;

- общее имущество не принадлежит ни товариществу собственников жилья (ТСЖ), ни управляющей компании;

- доля в праве общей собственности на общее имущество неразрывно связана с правом собственности на помещение, т. е. продать квартиру без доли в праве на общее имущество нельзя, как нельзя продать долю в праве на общее имущество без квартиры;

- собственник помещения может самостоятельно распоряжается принадлежащим ему помещением и долей в праве общей собственности на общее имущество, т. е. остальные собственники помещений в многоквартирном доме не вправе препятствовать ему при совершении сделки с его недвижимостью и не имеют права преимущественной покупки (кроме продажи комнаты в коммунальной квартире, ч. 6 ст. 42 ЖК РФ);

- при продаже помещения в многоквартирном доме размер доли в праве на общее имущество в данном доме, которая переходит к новому собственнику этого помещения, остается неизменным;

- собственник помещения в многоквартирном доме квартиры не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

Бремя содержания общего имущества

Собственники жилых и нежилых помещений несут бремя содержания принадлежащих им помещений, а также несут бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 39 ЖК РФ). Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения не освобождает его от несения бремени расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (ч. 11 ст. 155 ЖК РФ).

Величина расходов собственника помещения на содержание общего имущества зависит от размера его доли в обязательных общих расходах всех собственников на содержание общего имущества, который, в свою очередь, соответствует размеру доли в праве общей собственности на общее имущество, принадлежащей данному собственнику. Чем больше площадь принадлежащего собственнику помещения в доме, тем большее бремя расходов на содержание общего имущества на нем лежит.

Зачем определять состав и границы общего имущества?

Законодательство РФ налагает на собственников помещений в многоквартирном доме ответственность за надлежащее содержание общего имущества (п. 41 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме ПП РФ № 491 от 13 августа 2006 г).

Чтобы обеспечить содержание какого-либо имущества, собственнику необходимо знать, что именно он должен содержать: что это за имущество, из чего оно состоит, его размер, поскольку от этого будет зависеть, какие действия надо предпринимать для его содержания. Чтобы в многоквартирном доме содержать общее имущество, принимать решения о перечне работ по его содержанию, собственникам помещений необходимо иметь точные сведения о составе общего имущества в своем доме, знать границы имущества.

На основании состава и описания общего имущества и по результатам его осмотров формируются объемы и перечни услуг и работ по содержанию общего имущества. Перечень необходимых работ и услуг - это основа для подготовки сметы расходов на содержание общего имущества, а на основе сметы определяется величина расходов каждого собственника.

Кто определяет состав общего имущества?

В соответствии с п. 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме состав общего имущества собственников помещений определяется: собственниками помещений в доме, федеральными органами государственной власти и органами власти субъектов РФ, а также органами местного самоуправления.

Именно собственники помещений вправе самостоятельно определять состав общего имущества в многоквартирном доме, руководствуясь ст. 36 ЖК и п. 2- 9 Правил.

Состав общего имущества для целей управления многоквартирным домом обязательно утверждается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. **Законодательство не даёт полномочий определять состав общего имущества собственников помещений управляющим организациям, органам, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.**

7. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 утвержден «Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Постановление состоит из 3 частей:

1. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – минимальный перечень).

Минимальный перечень включает в себя 3 раздела:

- Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.

В данном разделе содержится исчерпывающий минимальный перечень работ, выполняемых в отношении всех видов фундаментов многоквартирных домов, в зданиях с подвалами, работ для надлежащего содержания стен, перекрытий и покрытий, колонн и столбов, балок (ригелей) перекрытий и покрытий, крыш, лестниц, фасадов, перегородок, внутренней отделки многоквартирных домов, полов, оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

В данном разделе содержится исчерпывающий минимальный перечень работ в целях надлежащего содержания мусоропроводов, систем вентиляции и дымоудаления, печей, каминов и очагов, индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек, систем холодного и горячего водоснабжения, отопления и водоотведения, электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования, систем внутридомового газового оборудования, лифта (лифтов) в многоквартирном доме;

- Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

2. Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Правила).

Перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень, периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в зависимости от выбранного и реализованного способа управления многоквартирным домом:

- при непосредственном способе управления:

а) многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет **не более чем двенадцать**, - в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

б) многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет более чем двенадцать, - в договоре оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- при способе управления «управление управляющей организацией» - в договоре управления многоквартирным домом;

- при выборе способа управления «управление ТСЖ, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом» - в порядке, определенном уставом товарищества или кооператива;

- в случае если застройщик непосредственно управляет многоквартирным домом - в решении застройщика.

В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных минимальным перечнем, Правила устанавливают обязанности лиц, ответственных за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме (в том числе, обязанности по обеспечению работы аварийно-диспетчерской службы; по своевременному заключению договоров со сторонними организациями; по организации работы по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений; по взысканию задолженности по оплате жилых помещений и др.).

Перечень услуг и работ в отношении каждого многоквартирного дома определяется с учетом:

- конструктивных элементов многоквартирного дома;

- наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг;

- наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома;

- геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Данный перечень критериев является исчерпывающим. При этом постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 не предусмотрено право собственников по собственному усмотрению, без учета установленных критериев исключать работы (услуги), содержащиеся в минимальном перечне.

Таким образом, на основании минимального перечня с учетом установленных критериев в отношении каждого многоквартирного дома формируется перечень работ и услуг, подлежащих обязательному выполнению. Ряд работ (например, сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов) даже в отсутствие волеизъявления собственников является обязательным для выполнения в конкретном многоквартирном доме.

При этом из жилищного законодательства прямо вытекает, что затраты на проведение работ, включенных в минимальный перечень работ и услуг, должны быть учтены при определении размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

8. О раскрытии информации

Согласно постановлению Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" (в ред. Постановлений Правительства РФ от 10.06.2011 N 459, от 06.02.2012 N 94, от 21.08.2012 N 845) товариществами собственников жилья и жилищными, жилищно-строительными кооперативами информация раскрывается, в том числе, путем опубликования информации на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору товарищества и кооператива. Это может быть сайт дом (ТСЖ), сайт ГЖИ, другой сайт, но при этом они не освобождаются от обязанности сделать это на Портале "Реформа ЖКХ".

Портал "Реформа ЖКХ" (www.reformagkh.ru) является единственным официальным сайтом в сети Интернет, предназначенным для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ № 731 управляющие организации обязаны раскрывать следующую информацию:

Общая информация об управляющей организации

а) фирменное наименование юридического лица, фамилия, имя и отчество руководителя управляющей организации или фамилия, имя и отчество индивидуального предпринимателя;

б) реквизиты свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя (основной государственный регистрационный номер, дата его присвоения и наименование органа, принявшего решение о регистрации);

в) почтовый адрес, адрес фактического местонахождения органов управления управляющей организации, контактные телефоны, а также (при наличии) официальный сайт в сети Интернет и адрес электронной почты;

г) режим работы управляющей организации, в том числе часы личного приема граждан сотрудниками управляющей организации и работы диспетчерских служб;

д) перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющей организации на основе договора управления, с указанием адресов этих домов и общей площади помещений в них;

е) перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем календарном году, с указанием адресов этих домов и оснований расторжения договоров управления;

ж) сведения о членстве управляющей организации в саморегулируемой организации и (или) других объединениях управляющих организаций с указанием их наименований и адресов, включая официальный сайт в сети Интернет.

В рамках информации об основных показателях финансово- хозяйственной деятельности управляющей организации раскрытию подлежат следующие сведения:

а) годовая бухгалтерская отчетность, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему;

б) сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов);

в) сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов).

Сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

а) услуги, оказываемые управляющей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, из числа услуг, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491;

б) услуги, связанные с достижением целей управления многоквартирным домом, которые оказываются управляющей организацией, в том числе:

- услуги, оказываемые управляющей организацией по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов;

- заключение от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, определенных решением общего собрания (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций);

- охрана подъезда;

- охрана коллективных автостоянок;

- учет собственников помещений в многоквартирном доме;

- иные услуги по управлению многоквартирным домом.

Порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

а) проект договора управления, заключаемого с собственниками помещений в многоквартирных домах, товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными или иными специализированными потребительскими кооперативами, который должен содержать все существенные условия договора управления;

б) сведения о выполнении обязательств по договорам управления в отношении каждого многоквартирного дома, которые должны содержать:

- план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, мер по снижению расходов на работы (услуги), выполняемые (оказываемые) управляющей организацией, с указанием периодичности и сроков осуществления таких работ (услуг), а также сведения об их выполнении (оказании) и о причинах отклонения от плана;

- сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за последний календарный год;

- сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год;

- сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам (при наличии таких стандартов).

Информация о стоимости работ (услуг) управляющей организации должна содержать:

- описание содержания каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг);

- стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.).

В рамках информации о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы раскрытию подлежат следующие сведения:

- перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у ресурсоснабжающих организаций, с указанием конкретных поставщиков, а также объема закупаемых ресурсов и цен на такие ресурсы, по которым управляющая организация закупает их у ресурсоснабжающих организаций;

- тарифы (цены) для потребителей, установленные для ресурсоснабжающих организаций, у которых управляющая организация закупает коммунальные ресурсы. При этом управляющая организация указывает реквизиты нормативных правовых актов (дата, номер, наименование принявшего акт органа), которыми установлены такие тарифы (цены).

- тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей.

В случае привлечения управляющей организации в предыдущем календарном году к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирными домами раскрытию подлежат количество таких случаев, копии документов о применении мер административного воздействия, а также меры, принятые для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций.

Информация, подлежащая раскрытию товариществом путем размещения на информационных стендах (стойках), должна быть доступна неограниченному кругу лиц в течение всего рабочего времени товарищества. Информационные стенды (стойки) должны располагаться в доступном для посетителей месте и оформляться таким образом, чтобы можно было свободно ознакомиться с размещенной на них информацией.

Товарищества хранят копии материалов, размещаемых на информационных стендах (стойках) в помещении соответствующей организации (включая все обновления), в течение 5 лет.

Изменения, внесенные в раскрытую информацию, подлежат опубликованию в тех же источниках, в которых первоначально была опубликована соответствующая информация, в следующие сроки:

а) на официальном сайте в сети Интернет, - в течение 7 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений;

б) на информационных стендах - в течение 2 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

Раскрытие информации может осуществляться на основании письменного запроса и запроса в электронном виде.

В случае если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме на официальном сайте в сети Интернет, товарищество вправе, не раскрывая запрашиваемую информацию, сообщить адрес указанного официального сайта, где размещена информация.

Информация на основании запроса, поступившего в электронном виде, предоставляется на адрес электронной почты потребителя в течение 5 рабочих дней со дня поступления запроса товариществом.

Ответ на запрос в электронном виде должен содержать текст запроса потребителя, запрашиваемую информацию, фамилию, имя, отчество члена правления или председателя правления товарищества, направляющих информацию потребителю.

Принятые в электронном виде запросы, а также полученные письменные запросы и копии ответов потребителям хранятся товариществом соответственно на электронном и бумажном носителях не менее 5 лет.

Предоставление информации по письменному запросу осуществляется товариществом лично потребителю по адресу фактического местонахождения органов управления товарищества в течение 20 дней со дня поступления письменного запроса.

Письменный запрос, поступивший в адрес товарищества, подлежит регистрации в день его поступления с присвоением ему регистрационного номера.

В письменном запросе, подписанном потребителем, указываются товарищество, в адрес которого направляется запрос, фамилия, имя и отчество (наименование юридического лица) потребителя, излагается суть заявления.

При нарушении требований Стандарта о размещении информации в срок до 23.05.2012 г., возможно привлечение к административной ответственности, предусмотренной ч. 1 ст. 7.23.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

9. Задания по части 1

Задание 1.

Изучите нормативно-правовые акты, которые описывают правовой режим общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Задание 2.

Перечислите, какие элементы многоквартирного дома входят в состав общего имущества.

Задание 3.

Ответьте на вопросы:

1. Что является внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей?

2. Что является внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества?

3. Как определяются границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом?

Задание 4.

Ответьте на вопрос: Кто определяет состав общего имущества конкретного многоквартирного дома? Какие субъекты не могут определять состав общего имущества? Каким нормативно-правовым актом регулируется норма о формировании состава общего имущества?

Задание 5.

Составьте пошаговый алгоритм действий собственников помещений в многоквартирном доме по формированию состава общего имущества в многоквартирном доме и его описанию:

Шаг 1. _____

Шаг 2. _____

Задание 6.

Ответьте на вопросы:

- Должен ли собственник квартиры на первом этаже многоквартирного дома нести расходы на содержание лифтового оборудования?

- Может ли собственник квартиры отгородить часть технического подвала или чердака для обустройства кладовой?

- Может ли собственник квартиры продать свою часть общего имущества в многоквартирном доме?

Задание 7.

Как определить долю собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество?

Задание 8.

Права и обязанности собственников по управлению общим имуществом в многоквартирном доме: имеют право, обязаны выбрать, собственники не могут.

ЧАСТЬ 2

10. Подготовка и проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Согласно ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

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

Кроме этого любым собственником может быть созвано внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Инициатором может выступить и администрация, как собственник помещений в многоквартирном доме.

Сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено (не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения!) каждому собственнику помещения в данном доме: - заказным письмом, - либо вручено под роспись,

- а также размещено в помещении дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме.

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 (собрание или 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.

Собственник вправе участвовать в общем собрании как лично, так и через своего представителя, которому выдается доверенность, оформленная в установленном порядке с указанием:

- имени или наименования собственника и представителя,
- их места жительства или места нахождения,
- паспортных данных для граждан.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам:

- реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительства хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

- использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введения ограничений пользования им;

- финансовые вопросы;

- передачи в пользование общего имущества в многоквартирном доме

принимаются не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

В остальных случаях - большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее собрание собственников не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Решение общего собрания является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Это положение еще раз подтверждается новой главой Гражданского кодекса РФ «9.1. РЕШЕНИЯ СОБРАНИЙ», введенной Федеральным законом от 07.05.2013 № 100-ФЗ, которая должна применяться к

1) решениям коллегиальных органов управления юридического лица (собраний участников, советов директоров и др.);

2) решениям собраний кредиторов при банкротстве;

3) **решениям собственников общего имущества в многоквартирном доме;**

4) решениям участников общей долевой собственности на земельные паи;

5) решениям общих собраний членов потребительских кооперативов.

Пунктом 2 ст. 181.1. ГК РФ предусмотрено, что решение собрания является обязательным для всех лиц, которые потенциально имели право принимать в нем участие.

Тем самым подчеркивается, что участник сообщества в том числе собственник помещения в МКД не вправе игнорировать решения собрания или уклоняться от его исполнения, даже если сам он не принимал участия в собрании или голосовал «против».

При наличии в повестке дня собрания нескольких вопросов по каждому из них принимается самостоятельное решение, если иное не установлено единогласно участниками собрания.

О принятии решения собрания составляется протокол в письменной форме. Протокол подписывается председательствующим на собрании и секретарем собрания.

Если имеется счетная комиссия – то членами комиссии.

Общее собрание должно быть легитимным. Общее требование для проведения как годового, так и внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в части соблюдения кворума - минимально необходимое количество голосов таких собственников, при котором принимаемые на собрании решения считаются правомочными.

Требование о кворуме данного собрания ЖК РФ непосредственно связывает с необходимостью присутствия на нем собственников помещений в многоквартирном доме, обладающих более чем 50% голосов от общего числа голосов данных собственников, или их представителей. Иными словами, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме как орган управления многоквартирным домом только тогда правомочен принимать решения по вопросам, включенным в повестку дня конкретного собрания, когда к моменту начала его проведения присутствует такое количество собственников, которое обеспечивает соблюдение указанного требования о кворуме.

В противном случае решения общего собрания не будут иметь юридической силы, действует принцип «Нет кворума - нельзя принимать решения!».

Кворум определяется общим количеством голосов собственников помещений в многоквартирном доме, участвующих в собрании, исходя из суммы их долей в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Соответственно для определения правомочности собрания требуется для начала знать общую площадь всех жилых и нежилых помещений, принадлежащих собственникам в многоквартирном доме. Только зная такую общую площадь, можно проводить собрания, поскольку это позволяет рассчитать голоса, принадлежащие каждому участвующему в собрании собственнику.

Расчет общей площади для проведения первого общего собрания может произвести инициативная группа собственников, предварительно составив список собственников всех помещений в доме и обобщив по ним информацию о площади принадлежащих им помещений в этом доме.

Такой список всем собственникам необходимо постоянно иметь «под рукой», поскольку он может потребоваться не только для указанной цели, но и для того, чтобы обеспечить выполнение требования, устанавливающего обязательность информирования собственников о проведении собрания (к примеру, если необходимо направить собственнику сообщение об этом заказным письмом), а также возможность идентификации лиц, пришедших на собрание или передавших оформленные в письменном виде свои решения по вопросам, включенным в повестку дня собрания.

11. Реестр собственников помещений в МКД и членов ТСЖ

В соответствии с новой редакцией п. 3 ст 47 и ст. 143 ЖК РФ Реестр собственников помещений в МКД и членов ТСЖ должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Таким образом, реестр членов товарищества должен содержать:

- сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества;
- сведения, позволяющие осуществлять связь с членами товарищества;

- сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в доме.

Сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества

Какие именно сведения, позволяющие идентифицировать члена товарищества, закон не указывает. Это может быть как фамилия, имя, отчество и адрес регистрации физического лица, так и полные паспортные данные физического лица. Для юридических лиц это может быть просто указание ОПФ, наименования и ОГРН, так и более подробные данные. Иностранцы также имеют свои особенности в процедуре своей идентификации.

1. Физические лица: Фамилия, имя, отчество, Адрес регистрации

2. Юридические лица: Организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН и/или ИНН

Сведения, позволяющие осуществлять связь с членами товарищества

Это может быть: адрес регистрации, адрес фактического проживания, почтовый адрес, номера телефонов, e-mail

Сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в доме

Для обеспечения возможности ведения данного реестра, член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные частью 4 статьи 143 ЖК РФ, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении (ч. 5 ст. 143 Жилищного кодекса РФ).

Подпункт 2 пункта 3 статьи 143.1 ЖК РФ предусматривает обязанность знакомить любого собственника с реестром членов ТСЖ.

Статьей 148 ЖК РФ в обязанности правления товарищества собственников жилья вменено ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности (п. 7 ст. 148 ЖК РФ).

В случае если при проведении такого собрания отсутствует кворум, то должно быть проведено повторное годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Однако ЖК РФ не устанавливает сроки, в течение которых должно быть созвано повторное годовое общее собрание. Вместе с тем достаточно очевидно, что такое повторное собрание должно быть проведено во временных рамках, не позволяющих нарушить требование о ежегодности его проведения.

Статья 47 ЖК РФ гласит, что в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (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).

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посред-

ством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

При голосовании засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются.

Общее собрание собственников, проводимое в очной форме	Общее собрание собственников, проводимое в заочной форме
<ul style="list-style-type: none"> • собственники имеют возможность открыто обсуждать выносимые на собрание вопросы, высказывать и обмениваться своим мнением непосредственно в ходе обсуждения вопросов на собрании; 	<ul style="list-style-type: none"> • собственники «разрознены» при обсуждении и принятии решения;
<ul style="list-style-type: none"> • практически всегда возникает проблема явки (наличие кворума собрания) в силу того, что собственники могут быть заняты личными делами (сады, дачи, огороды, футбол, интересный сериал по телевизору, желание отдохнуть после работы и т. п.); 	<ul style="list-style-type: none"> • собственник имеет возможность принять решение (заполнить соответствующий бланк) с минимальным ущербом для своих личных дел;
<ul style="list-style-type: none"> • собственники должны в очень короткое время (как правило не более 1-2 часов) принимать решения; 	<ul style="list-style-type: none"> • возможность в течение нескольких дней (не торопясь) принять решение по вопросам общего собрания, имея дополнительно возможность проконсультироваться;
<ul style="list-style-type: none"> • собственники могут непосредственно убедится в явке других собственников на собрание и, соответственно, в легитимности общего собрания. 	<ul style="list-style-type: none"> • всегда присутствует риск того, что некоторые собственники, узнав о результатах заочного собрания, будут оспаривать (или ставить под сомнение) принятые решения, особенно это будет иметь место в случае, если решение конкретных собственников будет отличаться от общего решения собрания, проведенного в заочной форме.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны оформляться протоколами, которые, по существу, относятся к документам постоянного хранения поскольку ЖК РФ не устанавливает временных пределов их хранения. Порядок такого оформления, а также место или адрес, по которым осуществляется такое хранение, должны быть установлены общим собранием собственников помещений в данном доме.

Протокол должен содержать указание на дату, время и место проведения общего собрания, также указывается и его порядковый номер.

В вводной части необходимо отразить общее количество голосов, которыми обладают собственники или их представители, участвующие в собрании. Эти данные должны соответствовать ранее составленному списку всех собственников и будут подтверждать, что собрание имело кворум, то есть было правомочно принимать решения. И наконец, в вводной части должны содержаться имя, фамилия и отчество лица, ведущего собрание (в случае внеочередного собрания таким лицом может быть собственник, инициировавший вопрос о его проведении, и в случае годового собрания - по решению собрания), и лица, ответственного за оформление протокола.

Следующая часть протокола - повестка дня. Ее формулировка также должна в точности соответствовать другим документам, составленным при подготовке собрания (сообщения о проведении собрания, направлявшиеся собственникам, объявления о проведении собрания).

Далее в протоколе отражаются основные положения выступлений, вопрос, поставленный на голосование, итоги голосования по нему и принятое решение. Обычно для этого в протоколе используются термины «поставили на голосование», «голосовали», «приняли решение».

Надлежащим образом оформленный протокол должен быть подписан либо лицом, которое вело собрание, и лицом, ответственным за оформление протокола, либо всеми или частью собственников, принимавших участие в собрании (данное правило устанавливается по решению общего собрания).

В дальнейшем оформленный протокол передается на хранение ответственному за это лицу, определенному собранием, либо помещается для хранения в специально отведенное для это-

го место. При этом ЖК РФ не исключает, что в качестве адреса хранения общим собранием может быть установлен адрес помещения, принадлежащего указанному лицу. Если собрание проводилось в форме заочного голосования, то есть без совместного присутствия собственников путем голосования в виде оформляемых в письменной форме решений каждого собственника по включенным в повестку дня вопросам, то такие решения должны также храниться в порядке, аналогичном хранению протоколов. При этом такие решения должны храниться вместе с протоколами в одном месте либо по одному адресу.

Повестка дня неприкосновенна и обязательна для общего собрания. Отсюда вытекает, что она должна быть ясной и конкретной. В ней не допускается вопрос «разное». Собрание не вправе изменить повестку дня и выйти за ее рамки, даже если за это проголосуют собственники, которым принадлежит две трети голосов от общего количества голосов всех собственников.

12. Обзор постановления Правительства РФ от 16.04.2013 № 344 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг»

Постановлением внесены изменения в 2 нормативных правовых акта:

- Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 306, изменения вступили в силу с 27 апреля 2013;

- Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), – изменения вступили в силу с 1 июня 2013, за исключением положений о расчетах с применением повышающих коэффициентов, которые вступают в силу с 1 января 2015

Изменения в Правила установления и определения нормативов потребления:

1. Исключены нормы об установлении нормативов потребления на общедомовые нужды в части водоотведения.

Во исполнение положений постановления Правительства РФ от 16.04.2013 № 344 постановлением Региональной службы по тарифам Ростовской области от 28.05.2013 № 13/2 «О пересмотре нормативов потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению на общедомовые нужды на территории Ростовской области» признаны утратившими силу нормативы потребления коммунальной услуги по водоотведению на общедомовые нужды, ранее установленные в 51 муниципальном образовании.

В связи с исключением нормативов потребления коммунальной услуги по водоотведению на общедомовые нужды расчет размера платы за водоотведение на общедомовые нужды в многоквартирных домах, не оборудованных общедомовым прибором учета сточных бытовых вод, невозможен по причине отсутствия одного из необходимых компонентов, содержащихся в расчетной формуле 15 приложения № 2 к Правилам № 354.

Таким образом, с 01.06.2013 основания для начисления потребителям платы за коммунальную услугу по водоотведению на общедомовые нужды отсутствуют.

В целях предупреждения образования задолженности перед ресурсоснабжающими организациями за водоотведение исполнителям коммунальных услуг рекомендуется инициировать приведение заключенных договоров ресурсоснабжения в соответствие с требованиями Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или ТСЖ либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных **постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124.**

2. Исключены нормы об установлении нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению на общедомовые нужды. Для случаев, когда многоквартирный дом не оснащен общедомовым прибором учета тепловой энергии, предусмотрено установление единого норматива потребления коммунальной услуги по отоплению в жилых помещениях (Гкал в месяц на 1 кв. м общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме или жилого дома).

Внесенные изменения позволили снять проблему определения площади помещений общего пользования для начисления платы за коммунальную услугу по отоплению на общедомовые нужды.

В целях стимулирования установки приборов учета предусмотрены повышающие коэффициенты к нормативам потребления коммунальных услуг по отоплению (в жилых помещениях), электроснабжению, холодному и горячему водоснабжению (в жилых помещениях и на общедомовые нужды).

Повышающие коэффициенты будут применяться с 1 января 2015.

Размер коэффициентов будет изменяться раз в полгода постепенно с 1,1 в 2015 году до 1,6 в 2017 году.

Применение повышающих коэффициентов к нормативам потребления предусмотрено в следующих случаях:

1) при определении платы за коммунальные услуги в жилом помещении – по истечении указанного в подпункте «а» пункта 59 Правил № 354 предельного количества расчетных периодов (3 расчетных периода подряд), за которые плата за коммунальную услугу, потребленную в жилом помещении, определяется по среднемесячным показаниям приборов учета;

2) при определении платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды, – при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и тепловой энергии (при наличии технической возможности установки таких приборов учета), а также по истечении указанного в пункте 59(1) Правил № 354 предельного количества расчетных периодов (3 расчетных периода подряд), за которые плата за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды, определяется по среднемесячным показаниям приборов учета, в случае если собственники помещений в многоквартирном доме не обеспечили в установленном порядке оснащение и (или) введение в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета используемого коммунального ресурса;

3) при недопуске 2 и более раз потребителем в занимаемое им помещение исполнителя для проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета, проверки достоверности представленных сведений о показаниях таких приборов учета при условии составления исполнителем акта об отказе в допуске к прибору учета.

Средства, полученные в результате применения повышающих коэффициентов, направляются на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

4) Изменена формула расчета норматива потребления по холодному и горячему водоснабжению на обще домовые нужды.

Приведен состав площади помещений общего пользования применительно к нормативам по холодному и горячему водоснабжению.

Из состава площадей исключены чердаки и подвалы.

В общую площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, включаются площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа) в этом многоквартирном доме, не принадлежащих отдельным собственникам.

В Ростовской области норматив потребления коммунальной услуги по холодному (горячему) водоснабжению на общедомовые нужды утвержден постановлением Региональной службы по тарифам Ростовской области от 28.05.2013 № 13/2 «О пересмотре нормативов потребления коммунальных

услуг по холодному и горячему водоснабжению на общедомовые нужды на территории Ростовской области» в размере 0,02 куб. м на 1 кв. м общей площади общего имущества в многоквартирном доме.

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов:

1) Из понятия коммунальной услуги по водоотведению исключено указание на отвод бытовых стоков из помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Данное обстоятельство является основанием для неначисления населению платы за водоотведение на общедомовые нужды.

2) Установлено, что договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, должен включать также порядок и условия приема показаний приборов учета.

3) На исполнителя коммунальных услуг возложена обязанность осуществлять **не реже 1 раза в 6 месяцев** снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверк у состояния таких приборов учета.

При этом договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть установлен иной порядок снятия показаний таких приборов учета.

4) Изменился срок проверки достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

Установлено, что проверки достоверности сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей) и состояния таких приборов учета проводятся путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета.

Одновременно установлена обязанность потребителя допускать исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 Правил No 354, время.

5) Установлено право исполнителя коммунальных услуг устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

В частности, установлена процедура составления исполнителем актов о количестве временно проживающих граждан. 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 (председателем товарищества или кооператива). В 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. 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 или миграционные органы для составления протокола об административном правонарушении (проживание без регистрации). Данный протокол является основанием для начисления платежей на неучтенных жильцов.

Количество временно проживающих в жилом помещении потребителей определяется в указанном случае на основании составленного уполномоченными органами протокола об административном правонарушении, предусмотренном статьей 19.15 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

6) Исключена обязанность собственников помещений по предоставлению показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей) в срок с 23 - го по 25 -е число текущего месяца и их передаче исполнителю не позднее 26 - го числа.

Теперь при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета потребитель вправе ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее даты, установленной договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

За период, когда показания не предоставляются потребителем, плата начисляется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунальной услуги. При непредставлении потребителем исполнителю показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в течение 6 месяцев подряд исполнитель не позднее 15 дней со дня истечения указанного - месячного срока, иного установленного срока обязан провести проверку и снять показания прибора учета.

7) Изменены формулы расчета платы за отопление.

Установлены формулы расчета платы за отопление в следующих случаях:

- при отсутствии коллективного (общедомового), общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета во всех жилых или нежилых помещениях многоквартирного дома;

- при наличии коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии и при наличии индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета (распределителей) тепловой энергии не во всех жилых или нежилых помещениях;

- при наличии коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии и при наличии индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета (распределителей) тепловой энергии во всех жилых или нежилых помещениях.

8) Облегчена процедура удостоверения факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. В случае непроведения исполнителем проверки качества в установленные Правилами № 354 сроки, а также в случае невозможности уведомить его о факте нарушения качества предоставляемых услуг в связи с ненадлежащей организацией работы круглосуточной аварийной службы потребитель вправе составить акт проверки качества предоставляемых коммунальных услуг в отсутствие исполнителя.

Указанный акт подписывается не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома (председателем товарищества или кооператива).

9) Установлено, что при наличии общедомовых приборов учета между потребителями распределяется только тот объем общедомовых нужд, который не превышает объем общедомовых нужд, исчисленных исходя из нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды. Общее собрание собственников может принять решение о распределении всего объема общедомовых нужд пропорционально площади занимаемого помещения. Если такое решение не принято, всю сверхнормативную разницу обязан оплатить исполнитель (управляющая организация, ТСЖ, жилищный кооператив).

Это правило, однако, не распространяется на случаи, когда исполнителем коммунальной услуги является ресурсоснабжающая организация. В этом случае между собственниками распределяется весь объем общедомовых нужд пропорционально площади занимаемого помещения.

10) Постановлением Правительства РФ от 16.04.2013 № 344 определен состав помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, при определении приходящегося на помещение объема холодной воды, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период. При этом четкое определение состава помещений осуществляется только в отношении расчетов за холодную воду. Состав общего имущества для целей осуществления расчета размера платы за иные коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, и письмом Министерства регионального развития РФ от 22.11.2012 № 29433 - ВК/19.

13. Обзор постановления Правительства РФ от 19.09.2013 № 824 «О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

Документ официально опубликован 29.07.2013 на интернет - портале правовой информации www.pravo.gov.ru и вступил в силу с 1 октября 2013.

С 1 октября 2013 года исполнитель, предоставляющий коммунальные услуги потребителю, обязан осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета после его ремонта, замены и поверки.

Ввод в эксплуатацию должен осуществляться в срок и в порядке, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

Также предусмотрено, что потребитель обязан:

- обеспечивать проведение поверок установленных за его счет коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные

технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрена обязанность исполнителя осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета;

- направлять исполнителю копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства об обеспечении единства измерений.

Определены сведения, которые должны содержаться в заявке собственника на ввод установленного прибора учета в эксплуатацию, поданной исполнителю.

Кроме того, установлены:

- порядок рассмотрения исполнителем предложенных в заявке даты и времени осуществления ввода прибора учета в эксплуатацию, согласования новых даты и времени ввода в эксплуатацию;

- порядок оформления акта ввода прибора учета в эксплуатацию и основания для отказа ввода прибора учета в эксплуатацию;

- перечень случаев, при которых прибор учета считается вышедшим из строя;

- порядок извещения потребителем исполнителя о выходе прибора учета из строя или о его неисправности;

- порядок ввода в эксплуатацию прибора учета после его ремонта, замены и поверки.

Ввод приборов учета в эксплуатацию в случаях, предусмотренных Правилами, осуществляется исполнителем без взимания платы.

Установленный прибор учета, в том числе после поверки, опломбируется исполнителем без взимания платы с потребителя, за исключением случаев, когда опломбирование соответствующих приборов учета производится исполнителем повторно в связи с нарушением пломбы или знаков поверки потребителем или третьим лицом.

14.Рекомендации по самостоятельному проведению аудита платежей за отопление в части проверок и исходных данных для расчёта

Исходные данные, ед. измерения	Источник информации об исходных данных расчёта	Рекомендации для Совета многоквартирного дома по проведению самостоятельного аудита платежей за отопление
Общая площадь квартиры (м ²)	Технический паспорт, квитанция	<p>Данные техпаспорта и квитанции должны совпадать. Надо следить за тем, чтобы площади квартир и нежилых помещений не занижались относительно фактической. Занижение общей площади жилого (нежилого) помещения, либо нескольких помещений приводит к увеличению объема тепловой энергии (Гкал), распределяемой на остальные квартиры МКД.</p> <p>В случае, если в квартире сделана перепланировка в сторону увеличения общей площади квартиры (например: лоджия присоединена к отапливаемой комнате) – эти данные должны учитываться в квитанции.</p> <p>Эти показатели должны также увеличивать сумму общих площадей жилых и нежилых помещений.</p> <p>Целесообразно заказать новый технический паспорт на многоквартирный дом, который будет учитывать последние изменения общих площадей квартир</p>

<p>Среднемесячный объём потреблённой за прошлый год в расчёте на м² (Гкал/ м²)</p>	<p>Квитанция. Рассчитывается как частное общего объёма потреблённой тепловой энергии за предыдущий год (Гкал) и суммы общих площадей всех жилых и нежилых помещений, умноженной на 12 месяцев.</p>	<p>Для определения этого показателя необходимы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - общий объём потреблённой тепловой энергии за предыдущий год (Гкал) (определяется на основании показаний ОПУ); - сумма общих площадей всех жилых и нежилых помещений. <p>В соответствии с постановлением Правительства Ростовской области от 13.09.2012 №887 «Об утверждении перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно» управляющие организации, товарищества либо кооперативы обязаны представлять собственникам помещений информацию о среднемесячном удельном расходе коммунальных ресурсов в расчёте на 1 кв.м. площади помещений многоквартирного дома. Информация представляется ежегодно за истекший год в срок до 1 марта текущего года путём указания в платёжных документах либо на досках объявлений в многоквартирном доме. Контроль за выполнением указанного постановления выполняет Государственная жилищная инспекция Ростовской области.</p>
<p>Общий объём потреблённой тепловой энергии за предыдущий год; (Гкал)</p>	<p>Показания ОПУ - отчет о суточных параметрах теплоснабжения многоквартирного дома за 12 месяцев предыдущего года (В приложении к настоящим методическим рекомендациям для наглядности приведен такой отчет для многоквартирного дома для отопления и горячего водоснабжения, отдельно) Этот параметр не предусмотрен для отражения в квитанции, его необходимо запросить у управляющей организации</p>	<p>Совету многоквартирного дома рекомендуется ежемесячно запрашивать копии таких отчетов у управляющей организации. Для более углубленной проверки можно контролировать выставленные счета ресурсоснабжающей организации в адрес управляющей организации и фактической оплаты со стороны управляющей организации в адрес ресурсоснабжающей. Это позволит не допускать накопления задолженности за потребленную тепловую энергию Вашим многоквартирным домом со стороны управляющей организации.</p> <p>Для организации данного контроля целесообразно включить в договор управления многоквартирным домом условие, в соответствии с которым управляющая организация ежемесячно будет представлять Совету многоквартирного дома следующие документы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - копию отчетов о суточных параметрах теплоснабжения многоквартирного дома (по отоплению); - копию отчета о суточных параметрах теплоснабжения многоквартирного дома (по горячему водоснабжению) – пригодится для контроля начисления платежей по горячему водоснабжению; - справку о способе распределения тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, если общедомовой прибор учёта формирует только один отчёт о суточных параметрах теплоснабжения многоквартирного дома, включающий в себя информацию об объёме потреблённой тепловой энергии и на отопление и на горячее водоснабжение; - копию выставленного счета ресурсоснабжающей организации (в случае, если счет единый на все до

		<p>ма, находящиеся в управлении (на обслуживании) управляющие организации – с расшифровкой) либо справку управляющей организации об объеме выставленных к оплате денежных средств и объеме потребленного ресурса по конкретному многоквартирному дому);</p> <ul style="list-style-type: none"> - справку управляющей организации с приложением копии платёжного поручения (с отметкой банка) об оплате потребленной тепловой энергии за расчетный период по конкретному многоквартирному дому; - копию акта сверки между управляющей и ресурсоснабжающей организациями за потребленную тепловую энергию (ежеквартально) <p>В соответствии с требованиями законодательства об энергосбережении исполнители коммунальных услуг обязаны осуществлять мероприятия, направленные на сбережение тепловой энергии в многоквартирном жилищном фонде, следовательно из года в год указанный показатель должен снижаться с учётом наружной температуры воздуха в зимний период.</p>
Сумма общих площадей всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома	Технический паспорт. Квитанция	<p>Совету МКД рекомендуется:</p> <p>составить реестр всех жилых и нежилых помещений МКД, с указанием их общих площадей, предоставлять собственникам жилых и нежилых помещений дома по их запросам. Сумма общих площадей жилых и нежилых помещений дома используется во многих расчётных формулах, э тот показатель рекомендуется тщательно выверить и разместить в квитанции.</p> <p>Ряд расчётных центров, действующих в Ростовской области, таких как МУП «ЕИРЦ», действующий в г. Ростове на Дону, ГУП РО «ИВЦ ЖКХ», действующий в области указанный показатель в квитанции размещают. Хотя, примерная форма платёжного документа (квитанции), утверждённая приказом Министерства регионального развития РФ от 19.09.2011 №454 не предусматривает этого показателя.</p>
Общий объём потребленной тепловой энергии многоквартирным домом на основании показаний общедомового прибора учёта на отопление за расчётный период. (Гкал)	Квитанция Показания ОПУ - отчет о суточных параметрах теплоснабжения многоквартирного дома	<p>Совету многоквартирного дома рекомендуется организовать представление исполнителем коммунальных услуг документов о показаниях общедомовых приборов учёта в рамках договорных отношений, осуществляет ежемесячный контроль и анализ этих показателей.</p> <p>В соответствии с постановлением Правительства Ростовской области от 13.09.2012 №887 «Об утверждении перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению единовременно и (или) регулярно» управляющие организации, товарищества либо кооперативы обязаны представлять собственникам помещений информацию о показаниях общедомовых приборов учёта в платёжных документах либо на досках объявлений в многоквартирном доме</p>

Тариф	Квитанция. Стандарт раскрытия информации. Запрос в РСТ.	Для осуществления контроля правильности применения тарифов Совету многоквартирного дома рекомендуется вести таблицу действующих тарифов с указанием периода их действия и нормативного документа, утверждающего тариф. Тарифы размещаются на официальном сайте Региональной службы по тарифам Ростовской области для ресурсоснабжающих организаций. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010№731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» управляющая организация, товарищество и кооператив обязаны раскрывать сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы. Информация должна размещаться на официальном сайте в сети Интернет www.reformagkh.ru , определённом Приказом Министерства регионального развития РФ от 24.11.2011
Норматив потребления тепловой энергии на отопление	Квитанция. Запрос в РС	Совет многоквартирного дома может проверить применяемый норматив в квитанциях, сделав запрос в региональную службу по тарифам.

15. Задания по части 2

Задание 1.

Какие компетенции относятся к общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме

Задание 2.

Каким количеством голосов обладает собственник помещений в многоквартирном доме? Каким образом определить количество голосов для каждого собственника?

Задание 3.

Как часто и в какой форме может проводиться общее собрание? Чем отличается простое большинство от квалифицированного большинства. Что такое кворум собрания? Какие решения принимаются на собрании простым большинством, а какие квалифицированным? Для чего нужна повестка собрания?

Задание 4.

Определите понятия: кворум общего собрания, повестка общего собрания;

Опишите 8 основных шагов по подготовке и проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и обсудите его с преподавателями;

Опишите ошибки, сделанные при составлении сценария.

16. Основные нормативно-правовые акты:

- Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) от 29.12.2004 3 188-ФЗ в ред. от 30.12.2013 г
- Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2014)
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 26.03.2014) «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»
- Постановление Правительства РФ от 23.08.2010 г. N 731 (в ред. 26.03.2014) «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 26.03.2014) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
- Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»)
- Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 (ред. от 26.03.2014) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»)
- Постановление Правительства РФ от 22.07.2013 N 614 (ред. от 26.03.2014) «О порядке установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) и о внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности)»

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ 1

1. Понятие и виды жилищных фондов Российской Федерации.	1
2. Понятие и виды жилых помещений	2
3. Жилищные права и обязанности граждан	3
4. Управление жилыми домами.	5
5. Общее имущество собственников помещений в МКД.	7
6. Расчёт доли в праве общей собственности МКД.	8
7. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.	10
8. О раскрытии информации	11
9. Задания по части 1.	14

ЧАСТЬ 2

10. Подготовка и проведение общего собрания собственников помещений в МКД	15
11. Реестр собственников помещений в МКД и членов ТСЖ	17
12. Обзор постановления Правительства РФ от 16.04.2013 № 344 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг»	19
13. Обзор постановления Правительства РФ от 19.09.2013 № 824 «О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»	22
14. Рекомендации по самостоятельному проведению аудита платежей за отопление в части проверок и исходных данных для расчёта	23
15. Задания по части 2.	26
16. Основные нормативно-правовые акты	27