

Разъяснения руководителя управляющей компании ООО "Конаковский Жилфонд" Гурова В.И. норм действующего законодательства и об иной информации



В дополнение к публикации в газете «Конаковская панорама» №26(219) от 07.07.11г и №30(233) от 04.08.11г и неоднократно направляемым в адрес жильцов иных уведомлений (в т.ч. от 15.08.11г №1508-01/609, от 02.02.12 №0202-01/55а, от 10.02.12г), настоящим ООО «Управляющая компания «Конаковский Жилфонд» (УК) вновь разъясняет потребителям некоторые нормы действующего законодательства по оплате жилищных и коммунальных услуг, а также предлагает для изучения вопросы по управлению домами.

Прошу не торопится выкидывать настоящий документ. Прочтите его внимательно.

ООО «Конаковский Жилфонд», уверен, - единственная в России компания, которая проводит разъяснительную политику жилищно-коммунального законодательства в таком большом масштабе, в том числе через СМИ.

Наша задача объяснить собственникам и нанимателям многоквартирных домов, что у них существуют не только права (на качественные и своевременные услуги по содержанию и ремонту жилья и получение коммунальных услуг), но и обязанности, в первую очередь выражаемые в оплате полученных услуг.

Что греха таить, но уровень начислений для оплаты собственниками жилищных платежей в 2 раза меньше экономически-обоснованного тарифа и на 75% от установленного в соответствии с Жилищным Кодексом РФ ставки. При такой ситуации требовать от УК полноты и качества оказания услуг – несправедливо, при том, что мы на самом деле пытаемся сделать все от нас возможное для более-менее надлежащего обслуживания вверенного нам жилищного фонда. Данной публикацией УК пытается доказать лагуность бездействия со стороны собственников по неполной оплате жилищных услуг, ведущей, к глубокому сожалению, к небезопасным последствиям в состоянии наших домов.

Но, давайте, по порядку.

В настоящее время введены изменения, определяющие, что граждане, не имеющие в своих помещениях приборы учета, оплачивают расчетное значение коммунальных услуг, но не ниже нормативов (разные – только в пределах нормативов).

Установка ИПУ – это, как правило, существующая экономия семейного бюджета. Тариф отпуски воды за 1м3 по ИПУ и без них одинакова, но количество отпущаемой воды контролируется только при наличии ИПУ – без них оплата осуществляется исходя из нормативов, рассчитанных по норме более 250 литров на человека. Истрасходовать такое количество большому числу людей само по себе достаточно сложно (хотя некоторые жители именно столько расходуют). При бережном же расходовании ресурса экономия может составить еще больший объем. Установка ИПУ также решает проблему, связанную с перерасчетом за КУ в период временного отсутствия и освобождает граждан от сложной процедуры сбора и предоставления справок и документов, подтверждающих факт отсутствия. Подсчитано, что затраты на установку и дальнейшее обслуживание ИПУ зачастую окупаются в течение 2-х лет (а зачастую – быстрее).

В соответствии с частями 1, 2, 5, 8, 9, 10 ст. 13 Федерального закона от 23.11.09 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности...», (1). Энерго-ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета (далее ИПУ). (2). Расчеты за ресурсы должны осуществляться по данным ИПУ. Расчеты за ресурсы без ИПУ могут осуществляться с применением расчетных способов определения количества ресурсов, установленных в соответствии с законодательством РФ, таким образом, чтобы стимулировать потребителей к осуществлению расчетов на основании ИПУ. (5). До 1 июля 2012 года собственники помещений в МКД обязаны обеспечить оснащение таких домов общедомовыми ИПУ и ИПУ используемых воды, природного газа, тепло и электроэнергии, а также ввод установленных ИПУ в эксплуатацию (в части ИПУ газа – до 2016 года). (8). Действия по установке, замене, эксплуатации ИПУ используемых ресурсов вправе осуществлять лица, отвечающие установленным требованиям. (9). С 1 июля 2010 года уполномоченные лица (РСО (в части общедомовых ИПУ) и УК (в части ИПУ)) обязаны осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации ИПУ на основании соответствующего договора, цена которого определяется соглашением сторон.

Договор заключается, согласно приказу Минэнерго России от 16.04.10г №178, на основании заявки, содержащей: ФИО, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя, адрес проживания, телефон, факс, электронную почту; место установки ИПУ; иные данные. К заявке прилагаются копии документов о праве собственности, документы, подтверждающие полномочия заявителя (п.4.п.7). Перед установкой ИПУ проверяется наличие технической возможности установки ИПУ, при этом Заявитель обязан предоставить доступ к объекту для его осмотра. С проектом договора на установку ИПУ (содержащий: предмет; цену и порядок расчетов; срок и место установки; ввода ИПУ в эксплуатацию; гарантийные обязательства) граждане могут ознакомиться в офисе по Горького, 5 либо по Строительной, 20 (для старой части города).

Согласно приказу Минэнерго России от 16.04.10г №178 и ст. 13 закона от 23.11.09г. № 261-ФЗ на собственников (уполномоченных лиц) помимо обязанности по установке ИПУ, возлагается требование об обеспечении надлежащей эксплуатации установленных ИПУ, их сохранности и своевременную замену (ч.7 ст. 13). Действия по установке, замене, эксплуатации ИПУ вправе осуществлять только лица, отвечающие требованиям, установленным законодательством РФ для осуществления таких действий (ч. 8 и ч.9 ст. 13). Если такой договор заключается не с УК (ее полномочным представителем) – сведения о таком договоре необходимо сообщить в УК течение 3-х дней с даты заключения.

Указанные лица при выявлении фактов невыполнения собственниками ИПУ обязанности по обеспечению надлежащей эксплуатации этих ИПУ и не устранении такого невыполнения до истечения двух месяцев с момента его выявления также обязаны приступить к эксплуатации этих ИПУ с отнесением понесенных расходов на собственников ИПУ, которые обязаны обеспечить доступ указанных организаций к ИПУ и оплатить их расходы на их эксплуатацию, в том числе в судебном порядке (ч. 12 ст. 13).

Договор на установку и эксплуатацию ИПУ заключается в соответствии с Порядком заключения договора на установку ИПУ (приказ Минэнерго РФ от 7.04.10г № 149), в частности, на основании заявки, содержащей: ФИО, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя, почтовый адрес проживания, телефон, факс, электронную почту; место установки ИПУ; иные данные. К заявке прилагаются копии документов о праве собственности, документы, подтверждающие полномочия заявителя (п.4.п.7).

Таким образом, владельцы ИПУ обязаны обеспечить надлежащее содержание и эксплуатацию ИПУ, в т.ч. заключить договор на техническое обслуживание ИПУ, и в установленные сроки и порядке осуществлять поверку ИПУ и от 2-х до 4-х (в исключительных случаях) раз в год беспрепятственно допускать представителей УК (уполномоченных лиц) к месту установки ИПУ с возмещением соответствующих затрат по техническому обслуживанию ИПУ и по проведению контроля за показаниями и состоянием ИПУ с целью обеспечения правильности начисления платы за потребленные коммунальные услуги (данная функция не является техническим обслуживанием ИПУ, а включает его внешний осмотр, проверку наличия и целостности пломб; контрольное снятие и запись показаний ИПУ; проверка работоспособности счетного механизма без учета количественных показателей, оформление соответствующих документов).

Техническое обслуживание и ремонт ИПУ, осуществляемое уполномоченными лицами нашей компании, будет включать следующие виды работ: внешний осмотр ИПУ, запорных устройств, фильтров, проверку наличия и целостности пломб, промывку установленного фильтра (с предварительным демонтажом и последующим монтажом), повторная опломбировка ИПУ (в случае нарушения целостности пломб во время технического обслуживания), демонтаж и монтаж приборов учета для метрологических поверок (организуемых Заказчиком); устранение возникших неисправностей на указанных выше устройствах по заявке Заказчика, проведению текущих ремонтов по заявке владельца ИПУ (Заказчика), а также контрольное снятие и запись показаний ИПУ; проверка работоспособности счетного механизма без учета количественных показателей, оформление соответствующих документов (в этом случае плата за проведение контроля за состоянием ИПУ не берется во избежание дублирования расходов). При этом стоимость материалов и комплектующих возмещается отдельно либо приборомается Заказчиком самостоятельно.

Еще раз напоминаем, что при возникновении повреждений, разрушений, порчи, ослабления соединений (в т.ч. на трубопроводах), течи воды и иных нарушений в работе приборов учета, фильтров, вентилей, владелец ИПУ обязан незамедлительно обратиться к нам.

№	Условие	ИПУ:	1	2	3	4
1	Общая цена	база	3500	6650	9600	12750
1.1		до 15.07.12	2850	5400	7800	10350
2.	в т.ч. для льготников	база	2970	5800	8300	11000
2.1		до 15.07.12	2420	4700	6750	8950
3	Оплата в рассрочку: руб в мес	база	320	320	385	440
3.1		до 15.07.12	260	260	310	350
4	Кол-во месяцев рассрочки	12	24	30	36	
5	в т.ч. для льготников	база	275	275	330	375
5.1		до 15.07.12	225	225	270	300

их работоспособность) и/или обратиться в УК для отключения на платной основе воды на стояке (не пользоваться водой) и обратиться для проведения ремонта (технического обслуживания) в адрес организации, с которой заключен договор на обслуживание, либо в адрес лица, установившего приборы учета (работы проводятся на возмездной основе), в противном случае собственник ИПУ обязан (при возникновении) возместить все убытки, понесенные третьими лицами, в том числе и в случае повреждения имущества, включая общедомового, и не вправе предъявлять претензии на ущерб лицам, установившим и/или обслуживающим ИПУ. При длительном (в том числе на неопределенное время) отсутствии в жилом помещении во избежание аварий первые запорные устройства подлежат закрытию в обязательном порядке.

По нашей компании цена работ по ремонту ВДИС, включая установки ИПУ и запорной арматуры, составляет (в т.ч. для льготной категории: инвалидов, пенсионеров, граждан, имеющих 2-х и более детей, ветеранов):

Обращая внимание, что по просьбе жильцов, цены услуги по ремонту ВДИС, включающие установку ИПУ, для лиц, заключивших договор до 15.07.12г, сохраняются на прежнем уровне (по строке: до 15.07.12г.)

По прочим организациям плата за установку ИПУ, включающая только установку 2-х водомеров, фильтров, присоединительной арматуры – без установки вентилей (из открытых источников): в Твери – 2300 руб за 1 ИПУ (ООО «ВСК-Центр»), 4100 руб за 2 ИПУ (Монтаж ИР Сервис), в Москве – 2300-2500 руб (ООО «Экспромресурс»), в г. Удомля 3200-3800 руб за 1 ИПУ (ООО «КК «Мунный дом»), в г. Клин – 6132 руб за 2 ИПУ (ООО «Жилсервис»), г. Дубна – 5500 руб за 2 ИПУ (ООО «Тепловодмер-Сервис»), 6879 руб за 2 ИПУ, 11867 руб за 4 ИПУ (ООО «Управдом-Дубна»), в г. Конаково цена установки и различных управляющих компаний и иных лиц за 2 ИПУ доходит до 7,5 тыс рублей. Как видно из Таблицы выше цены нашей компании, особенно для льготной категории, намного ниже, чем у иных компаний, в том числе в г. Конаково (учитывая, что в цену работ включена замена запорных устройств (вентилей)).

Таким образом, в соответствии с ч. 12 ст. 13 261-ФЗ Управляющая компания до 1 июля 2013 года будет обязана организовать установку приборов учета в квартирах, в которых они не были установлены до 01.07.12г.

При этом собственник помещения должен обеспечить доступ УК (ее представителей) к местам установки ИПУ (при отказе допуск обеспечивается через суд с оплатой собственником госпошлины на сумму 4 тыс рублей) и оплатить расходы на установку этих ИПУ (при отказе добровольно через суд, включая судебные издержки). При оплате в рассрочку, расходы на установку ИПУ увеличиваются на сумму процентов в пределах ставки рефинансирования ЦБ РФ. Аналогичные действия УК обязана предпринять к лицам, не заключившим договор на эксплуатацию (содержание) ИПУ.

Также ПРИГЛАШАЕМ передавать данные показаний приборов учета через соответствующий раздел на нашем официальном сайте www.kongifond.ru.

Однако, не всегда приборы учета могут быть установлены, в связи с чем Минрегион России приказом от 29.12.11г №627 утверждены Критерии наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, вступающие в силу с 01.09.12г.

В соответствии с п. 2 и 3 указанных Критерий техническая возможность установки ИПУ соответствует виду работ, выполняемых в МКД или помещении, то есть, если в ходе обследования будет выявлено наличие хотя бы одного из нижеуказанных критериев:

а) установка ИПУ по проектным характеристикам МКД (или помещения) невозможна без реконструкции, капитального ремонта существующих внутридомовых инженерных систем (ВДИС) (внутриквартирного оборудования) и (или) без создания новых ВДИС;

б) в) при установке и/или дальнейшей эксплуатации ИПУ не обеспечит соблюдение обязательных метрологических и технических требований к ИПУ, в том числе к месту и порядку его установки; в том числе из-за технического состояния и (или) режима работы ВДИС, температурного режима, влажности, электромагнитных помех, затопления помещений, и (или) невозможно обеспечить доступ для снятия показаний ИПУ, его обслуживания, замены;

3. МКД (при установке ИПУ тепловой энергии), по проектным характеристикам, имеет вертикальную разводку внутридомовых инженерных систем отопления.

Граждане вправе привлекать к установке ИПУ иные лица, получив в нашей компании Техническое условие (за 250 руб), в т.ч. содержащее перечень мероприятий, осуществляемых по технической подготовке места установки ИПУ (п.11), при этом граждане принимают на себя ответственность за возможные в будущем аварийные ситуации и устранение их последствий. Эти лица дополнительно оплачивают за отключение стояков (300р за стояк), оформление акта ввода ИПУ в эксплуатацию и выдачу расчетной книжки (250 рублей за акт), плату за опломбировку ИПУ в размере 250р за 1ИПУ, 350 за 2ИПУ, 430 за 3ИПУ, 500 за 4ИПУ – гражданам необходимо это учитывать при найме иных лиц на установку ИПУ. У нашей компании данные операции включены в цену ремонта ВДИС с установкой ИПУ.

У некоторых собственников вызывает сомнение законность оказания услуг по выдаче тех условий и опломбировке приборов учета на возмездной основе.

Указанные действия законны, подтверждены результатами проверок УФАС по Тверской области от 15.06.12г от следующих норм:

В силу ст. 548 ГК РФ правила, предусмотренные статьями 539-547 ГК РФ а) для договоров энергоснабжения, применяются к отношениям, связанным со снабжением тепловой энергией и водоснабжением. В реализации данной нормы Правительством РФ утверждены Правила пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в РФ (постановление от 12.02.1999 N 167) – далее Правила. В соответствии с п. 11 Правил отпуск (получение) питьевой воды и (или) прием (сброс) сточных вод осуществляется на основании договора энергоснабжения, относящегося к публичным договорам (статья 426, 539-548 ГК РФ), заключаемого абонентом (заказчиком) с организацией ВКХ. Учет количества полученных ресурсов осуществляется в соответствии с разделом IV, пунктами 32-57 Правил. Для учета объема отпущенной абоненту питьевой воды и принятых сточных вод используются ИПУ, внесенные в государственный реестр, по прямому назначению, указанному в их технических паспортах; с этой целью оборудуются узлы учета (п. 4 Правил).

В соответствии с п. 36 Правил абонент получает в организации ВКХ исходные данные, а также рекомендации по типам и характеристикам средств измерений (технические условия). Пунктом 37 предусмотрено, что проектирование, монтаж и эксплуатация узлов учета производится в соответствии с нормативно-технической документацией и инструкциями изготовителя ИПУ, при этом могут составляться схемы (эскизы) установки ИПУ в соответствии с п. 38 Правил. В соответствии с п 44-46 Правил учет полученного ресурса и снятия показаний ИПУ, ведение и хранение необходимой документации по учету, выполнение расчетов и составление отчетных документов по определению количества ресурса за расчетный период осуществляются абонентом или уполномоченным им лицом, при этом за организацией ВКХ, согласно п. 47-48 Правил, остается контроль правильности снятия абонентами показаний ИПУ и представления ими сведений об объемах ресурса, а абоненты обязаны обеспечить уполномоченным представителям ВКХ беспрепятственный доступ.

В соответствии с п. 4 п. 5 Порядка заключения и осуществления условий договора, регулирующего условия установки, замены и (или) эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов (утв. приказом Минэнерго РФ от 07.04.10г. N 149), для решения вопроса по установке ИПУ заказчик (абонент) направляет исполнителю письменную заявку, в том числе содержащую основные требования заказчика к ИПУ, соответствующие требованиям нормативных правовых актов РФ. Исполнитель: не вправе требовать от заказчика предоставления сведений и документов, не предусмотренных Порядком (п.8); представляет договор на установку ИПУ и/или выдает заказчику ИПУ на установку ИПУ, которые, как правило, должны содержать перечень мероприятий, осуществляемых заказчиком, по технической подготовке объекта для установки (замены) ИПУ (п.11).

Важным моментом в установке приборов учета является выдача заявителям ТУ (которые в силу п. 11 указанного Порядка оформляются исполнителем в любом случае), а также опломбировка ИПУ (ИПУ) ответственности с абонентом. Примерный формат такой заявки от Минэнерго от 16.04.10г. N 178, которым определено, что так как ИПУ предназначен для расчетов за КУ, оказываемые УК, то при пользовании услугами по установке, замене и (или) эксплуатации ИПУ третьих лиц гражданам необходимо совершить действия, обеспечивающие участие нашей организации в процессе установки, замены и (или) эксплуатации, проверки и опломбирования ИПУ (ИПУ).

Учитывая положение ст. 548 ГК РФ, вопросы установки ИПУ также могут регулироваться аналогичными документами для энергетики – в данном случае Правилами недискриминационного доступа к услугам по передаче электроэнергии (утв. постановлением Правительства РФ от 27.12.04 г. N 861). В соответствии с п. 30 указанных Правил в ТУ включаются только работы, относящиеся к установке ИПУ, при этом заявитель (абонент) вправе самостоятельно либо с привлечением третьих лиц произвести работы по оборудованию точки поставки приборами учета.

В соответствии с п. 136, 138 Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии" (с последними изменениями от 31.12.10 г.), утвержденными Постановлением Правительства РФ от 31.08.06г. N 530 оплата потребленного ресурса, в том числе гражданами, включая передачу и потерю, осуществляется по ИПУ, типы которых утверждены полномочным органом власти и внесены в государственный реестр средств измерений. Стороны процесса ресурсоснабжения определяют порядок проектирования, монтажа, приемки в эксплуатацию, технического обслуживания и эксплуатации приборов учета, порядок снятия показаний и прочие в соответствующих договорах, в том числе купли-продажи (поставки) ресурса. По согласованию сторон для выполнения указанных работ допускается привлечение 3-й стороны (п.139 указанных Основных положений). Владелец объекта, на котором установлен данный ИПУ, обеспечивает его сохранность, целостность и обслуживание. Ресурсоснабжающие организации на основании соответствующих договоров с гражданами-потребителями обеспе-

чивает за их счет установку, замену в случае выхода из строя, утраты или истечения срока эксплуатации, а также обслуживание (поверку, калибровку, замену) ПУ, если гражданин не заключит договор на установку и (или) обслуживание его ПУ с иным лицом (п.1.40). В случае если потребителю услуг требуется установка ПУ, он вправе направить в адрес поставщика

Обращая внимание, что по просьбе жильцов, цены услуги по ремонту ВДЭС, включающие установку ПУ, для лиц, заключивших договор до 15.07.12г, сохраняются на прежнем уровне (по строке: "до 15.07.12г.)

По прочим организациям плата за установку ПУ, включающая только установку 2-х вентилеров, фильтров, присоединительной арматуры – без установки вентилей (из открытых отстойников) – в Твери - 2300 руб за 1 ИПУ (ООО «ВСК-Центр»), 4100 руб за 2 ИПУ («Монтаж ИР Сервис»), в Москве – 2300-2500 руб (ООО «Теплоресурс»), в г. Удомля 3200-3800 руб за 1 ИПУ (ООО «УК «Умный дом»), в г. Клин – 6132 руб за 2 ИПУ (ООО «Жилсервис»), г. Дубна – 5500 руб за 2 ИПУ (ООО «Теплодом-Сервис»), 6879 руб за 2 ИПУ, 11867 руб за 4 ИПУ (ООО «Управдом-Дубна»), в г. Конаково цена установки у различных управляющих ком-паний и иных лиц за 2 ИПУ доходит до 7,5 тыс рублей. Как видно из Таблицы выше цены нашей компании, особенно для льготной категории, намного ниже, чем у иных компаний, в том числе в г. Конаково (учитывая, что в цену работ включена замена запорных устройств (вентилей)).

Такая же обязанность, в соответствии с ч. 12 ст. 13 261-ФЗ «Управляющая компания до 1 июля 2013 года будет обязана организовать установку приборов учета в квартирах, в которых они не были установлены до 01.07.12г.

При этом собственник помещения должен обеспечить доступ УК (ее представителей) к местам установки ПУ (при отказе доступ обеспечивается через суд с оплатой собственником госпошлины в сумме 4 тыс рублей) и оплатить расходы на установку этих ПУ (при отказе до-вольности - через суд, включая судебные издержки). При оплате в рассрочку, расходы на уста-новку ПУ увеличиваются на сумму процентов в пределах ставки рефинансирования ЦБ РФ. Ана-логичные действия УК обязана предпринять к лицам, не заключившим договор на эксплуата-цию (содержание) ПУ.

Также ПРИГЛАШАЕМ передавать данные показаний приборов учета через соответствующий раздел на нашем официальном сайте www.kongifond.ru.

Однако, не всегда приборы учета могут быть установлены, в связи с чем Минрегион России приказом от 29.12.11г №627 утверждены Критерии наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, вступающие в силу с 01.09.12г

В соответствии с п. 2 и 3 указанных Критерий, техническая возможность установки ПУ соответствующего вида коммунальных услуг в МКД или помещении отсутствует, если в ходе обследования будет выявлено наличие хотя бы одного из нижеуказанных критериев:

а) установка ПУ по проектным характеристикам МКД (или помещения) невозможна без рекон-струкции, капитального ремонта существующих внутридомовых инженерных систем (ВДЭС) (внутриквартирного оборудования) и (или) без создания новых ВДЭС;

б) и в) при установке и/или дальнейшей эксплуатации ПУ не обеспечит соблюдение обязатель-ных метрологических и технических требований к ПУ, в том числе к месту и по-рядку его установки; в том числе из-за технического состояния и (или) режима работы ВДЭС, темпе-ратурного режима, влажности, электромагнитных помех, затопления помещений, и (или) невозможно обеспечить доступ для снятия показаний ПУ, его обслуживания, замены.

3. МКД (при установке ИПУ тепловой энергии), по проектным характеристикам, имеет верти-кальную разводку внутридомовых инженерных систем отопления.

Граждане вправе привлечь к установке ИПУ иные лица, получив в нашей ком-пании Техническое условие (за 250 руб), в т.ч. содержащее перечень мероприятий, осуществле-мых по технической подготовке места установки ИПУ (п.11), при этом граждане принимают на себя ответственность за возможные в будущем аварийные ситуации и устранение их последствий. Эти лица дополнительно оплачивают за включение стояка (300 за стояк), оформление заявки в ИТУ в эксплуатацию и выдачу расчетной книжки (250 рублей за акт), плату за опломбировку ИПУ в размере 250р за ИПУ, 350 за 2ИПУ, 430 за 3ИПУ, 500 за 4ИПУ – гражданам необходимо это учитывать при найме иных лиц на установку ИПУ. У нашей ком-пании данные операции включены в цену ремонта ВДЭС с установкой ИПУ.

У некоторых собственников вызывает сомнение законность оказания услуг по выдаче тех условий и опломбировке приборов учета на возмездной основе.

Указанные действия законы, подтверждены результатами проверок УФАС по Тверской области, и основаны на следующих нормах.

В силу ст. 548 ГК РФ правила, предусмотренные статьями 539-547 ГК РФ а для догово-ров энергоснабжения, применяются к отношениям, связанным со снабжением тепловой энергией и водоснабжением. В реализацию данной нормы Правительством РФ утверждены Правила пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в РФ (постановление от 12.02.1999 N 167) – далее Правила. В соответствии с п. 11 Правил отпус (получение) питьевой воды и (или) прием (сброс) сточных вод осуществляется на основании договора энергоснабжения, относящегося к публичным договорам (статья 426, 539-548 ГК РФ), заключаемого абонентом (заказчиком) с организацией ВКХ. Учет количества полученных ресурсов осуществляется в соответствии с разделом IV, пунктами 32-57 Правил. Для учета объ-емов отпущенной абоненту питьевой воды и приняты сточных вод используются ИПУ, внесенные в государственный реестр, по прямому назначению, указанному в их технических паспортах; с этой целью оборудуются узлы учета (п. 34 Правил).

В соответствии с п. 36 Правил абонент получает в организации ВКХ исходные данные, а также рекомендации по типам и характеристикам средств измерений (технические условия-ТУ). Пунктом 37 предусмотрено, что проектирование, монтаж и эксплуатация узлов учета про-изводятся в соответствии с нормативно-технической документацией и инструкциями из-готовителей ПУ, при этом могут составляться схемы (эскизы) установки ПУ в соответствии с п. 38 Правил. В соответствии с п 44-46 Правил учет полученного ресурса и снятия показаний ПУ, ведение и хранение необходимой документации по учету, выполнение расчетов и со-ставление отчетных документов по определению количества ресурса за расчетный период осуществляются абонентом или уполномоченным им лицом, при этом за организацией ВКХ, согласно п. 47-48 Правил, остается контроль правильности снятия абонентами показаний ПУ и представления ими сведений об объемах ресурса, а абоненты обязаны обеспечить уполномо-ченным представителям ОБВХ беспрепятственный доступ.

В соответствии с п/п 4. п. 5 Порядка заключения и существенные условия договора, регулирующие условия установки, замены и (или) эксплуатации прибора учета, а также условий энергетических ресурсов (утв. приказом Минэнерго РФ от 07.04.10г. N 149), для решения во-проса по установке ПУ заказчик (абонент) направляет исполнителю письменную заявку, в том числе содержащую основные требования заказчика к ПУ, соответствующие требованиям нор-мативных правовых актов РФ. Исполнитель, не вправе требовать от заказчика представ-ления сведений и документов, не предусмотренных Порядком (п.8); представляет договор на уста-новку ПУ и/или выдает заказчику ТУ на установку ПУ, которые, как правило, должны содер-жать перечень мероприятий, осуществляемых заказчиком, по технической подготовке объекта для установки (замены) ПУ (п.11).

Важным моментом в установке приборов учета является выдача заявителем ТУ (ко-торые в силу п.11 указанного Порядка оформляются исполнителем в любом случае), а также оплом-бировка ПУ (ИПУ) в соответствии с абзацем 11 Примерной Формы утвержденной приказом Минэнерго от 16.04.10г. N 178, который определено, что так как ПУ предназначен для рас-четов за КУ, оказываемые УК, то при пользовании услугами по установке, замене и (или) эксплуатации ПУ третьих лиц гражданам необходимо совершить действия, обеспечивающие участие нашей организации в процессе установки, замены и (или) эксплуатации, проверки и пломбировании ПУ (ИПУ).

Учитывая положения ст. 548 ГК РФ, вопросы установки ПУ также могут регулироваться аналогичными документами для энергетике – в данном случае Правилами недискриминаци-онного доступа к услугам по передаче электроэнергии (утв. постановлением Правительства РФ от 27.12.04 г. N 861). В соответствии с п. 30 указанных Правил в ТУ включаются только работы, относящиеся к установке ПУ, при этом заявитель (абонент) вправе самостоятельно либо с привлечением третьих лиц произвести работы по оборудованию точки поставки при-борами учета.

В соответствии с п.п. 136, 138 Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии" (с последними изменениями от 31.12.10 г.), утвержденными Постановлением Правительства РФ от 31.08.06г. N 530 оплата потребленного ресурса, в том числе гражданами, включая передачу и потери, осуществляется по ПУ, типы которых утверж-дены полномочным органом власти и внесены в государственный реестр средств измерений. Стороны процесса ресурсоснабжения определяют порядок проектирования, монтажа, приемы в эксплуатацию, технического обслуживания и эксплуатации приборов учета, порядок снятия показаний и прочее в соответствующих договорах, в том числе купли-продажи (поставки) ре-сурса. По согласованию сторон для выполнения указанных работ допускается привлечение 3-й стороны (п.139 указанных Основных положений). Владелец объекта, на котором установлен данный ПУ, обеспечивая его сохранность, целостность и обслуживание. Ресурсоснабжающие организации на основании соответствующих договоров с гражданами-потребителями обеспе-чивает за их счет установку, замену в случае выхода из строя, утраты или истечения срока эксплуатации, а также обслуживание (поверку, калибровку, замену) ПУ, если гражданин не заключит договор на установку и (или) обслуживание его ПУ с иным лицом (п.1.40). В случае если потребителю услуг требуется установка ПУ, он вправе направить в адрес поставщика соответствующее заявление, а последний направляет в адрес заявителя документ, содержащий ТУ (п. 24.1).

Таким образом, приведенные выше нормы нормативных актов предусматривают для граж-дан возможность самостоятельного привлечения третьих лиц (кроме УК) для установки ПУ (несмотря на то, что 261-ФЗ прямо возложил данную функцию на УК, однако, УК вправе опре-делить собственникам условия установки ПУ путем выдачи ТУ, а собственникам необхо-димо

совершить действия, обеспечивающие участие нашей организации в процессе их установки, замены и (или) эксплуатации, проверки и пломбирования. Так как в соответствии с частями 9 ст. 13 Федерального закона от 23.11.09 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении...» УК обязаны осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации ПУ на основании соответ-ствующего договора, цена которого определяется соглашением сторон, то и, следовательно, выполнение части указанной функции (как то: выдача ТУ и опломбировка ПУ) должно осущест-вляться на возмездной основе, в противном случае это означало бы вмешательство государ-ства в экономические отношения без возмещения выпадающих доходов (либо возлагало бы на государство обязанность финансировать данные виды работ). При этом ни в одном из действующих нормативных актах и законе не содержится норма о бесплатном оказании услуги по выдаче ТУ на установку ПУ опломбировке ПУ.

В отличие от ПУ газа и электроэнергии, опломбировка которых преследует цель защиты интересов ресурсоснабжающих организаций (РСО) от несанкционированного доступа к потре-блению неучтенного ресурса, опломбировка внутриквартирных (индивидуальных) приборов учета (ИПУ) осуществляется в интересах неограниченного круга лиц, проживающих в МКД, так как в этом случае, при хищении ресурса лицами, у которых задекларировано наличие, но не правильно установлен и/или не опломбирован ИПУ, делаяций возмещение неучтенного расхода ресурса (его хищение) либо иное манипулирование с ИПУ, пострадают иные жильцы, на которых будут распределены внутридомовые потери ресурса, рассчитываемые как разница между показаниями ОДПУ и рассчитанному по нормативам объема. Учитывая, что за правильность исчисления платежей отвечает Исполнитель КУ, управляющая компания обязана в интересах всех собственников (наимателее) дома обеспечить контроль за работой ИПУ. Безусловно, на возмездной основе.

В соответствии с Правилами 307, ст. 156-158 ЖК РФ и договором управления УК орга-низовывать начисление с брыз платежей за услуги ЖКХ. Размер платы за КУ рассчитывается исходя из объема потребляемых КУ, определяемого по показаниям ПУ и/или исходя из ин-формативных показаний КУ (ч.1 ст. 157 ЖК РФ). Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за услуги ЖКХ (ст. 153). Плата за КУ включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отоп-ление (ст. 154). КУ предоставляются потребителю в порядке, предусмотренном федераль-ными законами, иными нормативными правовыми актами РФ Правилами 307, собственники помещений в МКД обязаны оплачивать КУ исходя из показаний ОДПУ и ИПУ, при этом УК вправе осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний ИПУ, их ис-правности, а также целостности на них пломб (п.4, 22, п/п «г» п. 50 Правил 307).

Исходя из обязанностей, предусмотренных п/п «а», «в», «г», «е», «з» п. 52 Правил 307, в части оплаты КУ, Потребитель обязан: для учета коммунальных ресурсов использовать ОДПУ и/или ИПУ, внесенные в государственный реестр средств измерений, обеспечивать их содержание, своевременный ремонт и сохранность, в том числе пломб на них, а также обеспечивать доступ представителей Исполнителя для снятия их показаний.

В соответствии с приложением №2 к Правилам 307, плата за КУ для граждан, прожива-ющих в жилых помещениях, не оборудованных ИПУ, исчисляется по формулам (3) и (6) и (9) – в зависимости от наличия ОДПУ и ИПУ.

Из вышесказанного очевидно, что начисление услуг в целом по дому для всех граждан, как имеющих ПУ, так и нет, взаимосвязано, следовательно, для УК, как исполнителя КУ, важно обеспечить контроль за показаниями ОДПУ и ИПУ, в противном случае возможно не-правомерное завышение (или занижение) услуг для одной из указанных категорий, что не до-пустимо. Для этого УК обязана иметь специальную службу по учету ПУ с возмещением до-полнительных расходов со стороны собственников (так как ранее данные расходы УК не несла, и собственниками не оплачивались).

Подчеркивая, сложность данной ситуации заключается в том, что у иных РСО абонентские службы созданы исторически, и затраты на их содержание включены в тарифы на КУ, чего наша компания делать не вправе. Однако и безвозмездное оказание услуг действующее за-конодательство не предусматривает. Следовательно, объективные затраты, возникающие у УК в этой связи, должны возмещаться потребителями по аналогии с иными предприятиями. Еще раз отмечу, установка ПУ – это не прихоть УК, а обязанность собственников (уполно-моченных лиц), установленная законом. Следовательно, если мы живем в демократическом обществе, каждый его член обязан исполнять законы и нести расходы, возникающие с таким исполнением, что соответствует принципам, установленным статьями 209, 288, 289, 290 ГК РФ и ст.30, 31, 36, 39, 61 67, «68,156,158 ЖК РФ, п. 2, 10, 28, 29, 31, 41 Правил 491 собственник помещений МКД осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением, при этом собственники и члены их семей несут расходы по содержанию принадлежащего им имущества. Экономически-обоснованные расчеты (ЭОР) дополнительных затрат УК (уполномоченных) лиц, связанных с установкой и контролем за работой ПУ, их опломбировке и выдаче технических условий (ТУ) составляют (на 2011-2012 годы (в 12 году возможны изменения):

№ п/п	Расценки	Величина в разрезе кол-ва ИПУ,руб				
		1	2	3	4	
1.1	Расчет цены за контрольный осмотр, снятие показаний, опломбировку ИПУ	ЭОР	474	790	1106	1422
		цена	200	200	270	300
1.3	Плата за опломбировку:		250	350	430	500
2.1	Выдача Технических условий	ЭОР	307	307	307	307
		цена	250	250	250	250
2.2						

Сведения о размере платежей (в рублях) за опломбировку 1-го ПУ (из открытых источ-ников) по России: Челябинск – 160, Бакал (Челябинская обл.) – 190, Новокузнецк – 150, Санкт-Петербург – от 400 до 700, Пенза – 270, Ярославль – от 100 до 300-х, Омск – от 258, Смоленск – от 298 до 451, Серов – 250, Киров – 300, Еврейский АО, Апатиты – 420, Томск – 262, Барнаул – 452, Брянск – 281, Вологда – 156, Сосновый Бор – 220 рублей, Тверь (Тверь-Водоканал) – от 224 до 538, Тамбов – 500, Нижневартоск – от 265 до 378 (за 4 ИПУ), Дубна – 406 (за 2 ИПУ). Выдача ТУ: Санкт-Петербург – 2100, Новокузнецк – 650, Нижний Новгород (включая оплом-бировку) – от 600 до 900, Нижневартоск – 401, Клин – от 400 до 710

Таким образом, расценки нашей компании не выходят за рамки среднероссийских, а как можно видеть, намного их ниже.

УК не является торговой, не осуществляет реализацию однородных товаров большого ассортимента; как для УК, наша задача заключается в поставке (организации поставок) услуг ЖКХ; оказание услуг по установке ПУ – это дополнительная составляющая текущего ремонта имущества дома (квартиры). При этом законом и иными актами не установлены специальные правила установки ПУ (кроме ст. 13 закона 261-ФЗ).

Конституцией РФ гарантируются свобода экономической деятельности (ч.1 ст.8), право каждого иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (ч.2 ст. 35), в том числе каждый имеет право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности (ч.1 ст. 34), а также признание и защита собственности, ее охрана законом (ч.2 ст. 8, ч.1 ст. 35, ст. 45, 46).

Названные права, как следует из статей 2, 15, 17 и 19, 45 и 46 Конституции РФ, гаранти-руются в качестве основных и неотчуждаемых прав и свобод человека и гражданина и реа-лизуются на основе общеправовых принципов юридического равенства, неприкосновенности собственности и свободы договора, предполагающих равенство, автономии воли и имуще-ственную самостоятельность участников гражданско-правовых отношений, недопустимость произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимость беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечение восстановления нарушенных прав, их судебной защиты, которые провозглашаются и в числе основных начал гражданского законодательства (Постановления Конституционного Суда РФ от 01.04.03г. от 21 апреля 2003 г. N 6-П), вместе с тем в силу, в т.ч. ст. 55, Конституции РФ и исходя из общеправового принципа справедли-вой защита права собственности и иных вещных прав, а также прав и обязанностей сторон в договоре должна осуществляться на основе соразмерности и пропорциональности с тем, чтобы был обеспечен баланс прав и законных интересов.

Перечисление в Конституции РФ основных прав и свобод не должно толковаться как от-рицание или ущемление других общепризнанных прав и свобод человека и гражданина (ч.1 ст. 55 Конституции). При этом в РФ не должны издаваться законы, отменяющие или умаляющие права и свободы человека и гражданина (ч.2 ст. 55). Согласно ч.3 ст. 55 Конституции, права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопас-ности государства.

При этом, Конституционный Суд РФ в своих решениях (п.2, 2.4 Постановления КС РФ от 18.07.2003 г. N 14-П, в корреспонденции с Постановлением КС РФ от 23.02.1999 N 4-П, от 30.10.2003 г. N 1-П) отметил, что права, предусмотренные ст. 9, 34, 35, включая свободу пред-принимательской деятельности и свободу договоров, могут быть ограничены федеральным законом в соответствии со статьей 71 (пункты "в" и "о") Конституции РФ, но только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здо-ровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (статья 55, часть 3, Конституции РФ во взаимосвязи с ее статьями 8, 17, 34 и

35), при этом ограничения должны быть сбалансированными, отвечать требованиям справедливости, быть адекватными, пропорциональными, соразмерными, необходимыми, носить общий и абстрактный характер, не иметь обратной силы и не затрагивать существо данных конституционных прав, т.е. не ограничивать пределы и применение основного содержания соответствующих конституционных норм. Данное положение также соответствует ст 1 Протокола N 1 в редакции Протокола N 11 Конвенции о защите прав человека и основных свобод.

В соответствии с п. 4.3. Постановления КС РФ от 29.03.11 г. N 2-П и ст. 13, 14, 15, 65, 84, 85, 86 Бюджетного кодекса (БК) РФ бюджеты публично-правовых образований предназначены для исполнения расходных обязательств соответствующего публично-территориального образования, которые обуславливаются установленным законодательством РФ разграничением полномочий федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления и в соответствии с которыми осуществляется формирование расходов бюджетов бюджетной системы РФ (статья 13, 14, 15 и 65), возникающих, в соответствии с п. 1 ст. 84 (расходные обязательства РФ), п. 1 ст. 85 (расходные обязательства субъектов РФ), п. 1 ст. 86 БК РФ (расходные обязательства органов местного самоуправления) из принимаемых указанными публично-правовыми образованиями (их органами) соответствующих законов, иных нормативно-правовых актов и заключаемых от имени публично-правового образования договоров (соглашений) по вопросам, отнесенным Конституцией РФ к предметам их ведения (ст 71-73, главой 9 Конституции РФ).

Следовательно, возложение на иных лиц обязанности исполнять финансовые обязательства, возникающие из решений, принятых публично-правовыми образованиями в рамках своей компетенции, без соответствующей компенсации, нарушает не только норм БК РФ, но и конституционный принцип, гарантирующий свободу экономической деятельности (ст 8, ч 1).

Частью 1. ст. 83 БК РФ определено, что если принимается закон либо другой нормативный правовой акт, предусматривающий увеличение расходных обязательств по существующим видам расходных обязательств или введение новых видов расходных обязательств, которые до его принятия не исполнялись ни одним публично-правовым образованием, указанный нормативный правовой акт должен содержать нормы, определяющие источники и порядок исполнения новых видов расходных обязательств, в том числе в случае необходимости порядок передачи финансовых ресурсов на новые виды расходных обязательств в соответствующие бюджеты бюджетной системы РФ. Убытки (вред), причиненные гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц этих органов, в том числе издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления, подлежат возмещению РФ, соответствующим субъектом РФ или муниципальным образованием (ст. 16 и ст. 1069 ГК РФ).

Гражданский кодекс РФ в качестве основных начал гражданского законодательства закрепляет равенство, автономии воли и имущественной самостоятельности участников гражданско-правовых отношений, недопустимость произвольного вмешательства кого-либо в частные дела (п1 ст.1 ГК РФ), определяя предпринимательскую такую деятельность, которая является самостоятельной, осуществляемая на свой риск деятельности, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке (абз 3 п.1 ст.2 ГК РФ). Убыточная деятельность обществ (предприятия) не соответствует его предназначению как коммерческой организации, преследующей в качестве основной цели извлечение прибыли (п.1 ст.50 ГК РФ).

В силу ст 8, 17 (ч3), 19 (ч 1 и 2), 34 (ч1), 35 (ч 1 и 2) и 55 Конституции РФ и конкретизирующих их основных начал гражданское законодательство осуществление предпринимательской деятельности, свободы договоров и права собственности не должно нарушать права и свободы других лиц. Поэтому при определении правового положения обществ как участников гражданского оборота и пределов осуществления ими своих прав и свобод законодатель обязан обеспечивать баланс прав и законных интересов обществ и третьих лиц.

В соответствии с ч. 1. ст. 15 Федерального закона от 26.07.06г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (с последними изменениями от 1 марта 2011 г.) федеральными органами исполнительной власти, органам государственной власти субъектов РФ, органам местного самоуправления, иным лицам запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещаются: 1) введение ограничений в отношении осуществления отдельных видов деятельности или производства определенных видов товаров; 2) необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством РФ требований к товарам или к хозяйствующим субъектам; 3) установление запретов или введение ограничений в отношении свободного перемещения товаров в РФ, иных ограничений прав хозяйствующих субъектов на продажу, покупку, иное приобретение, обмен товаров.

Таким образом, возложив на УК (как и на иные РСО) обязанность по установке ПУ, законодатель не указал, что данные услуги должны оказываться потребителям бесплатно, более того, в соответствии с ч 9 ст. 13 Федерального закона от 23.11. 09 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности..." прямо указал, что установка ИПУ осуществляется на основании соответствующего договора, цена которого определяется соглашением сторон – то есть не бесплатно!

В связи с многочисленными запросами, дополнительно разъясняем по оплате горячей воды.

В соответствии с п 7 Методических указаний, утвержденных приказом Минрегиона России от 15.02.11г №47, тарифы на горячую воду (ГВС) в открытой системе теплоснабжения (как в городе Конаково), потребители оплачивают: тепловую энергию для целей ГВС, по тарифу, установленным в соответствии с законодательством РФ в сфере теплоснабжения (руб за Гкл); расход теплоносителя на цели ГВС исходя из удельной стоимости подготовки 1м3 воды соответствующей теплоснабжающей организацией (руб за 1м3). Такой расчет позволяет также учитывать периоды отсутствия горячей воды либо подачу воды ненадлежащего качества, так как граждане оплачивают только объем услуги, реально потребленный.

Расчет платежей также основан на Правилах предоставления коммунальных услуг с учетом изменений, внесенных Постановлением Правительства РФ от 06.05.11г №354, которые пред-

усмотрели возможность начисления коммунальных услуг, отличное от нормативов в случае, если дома оборудованы общедомовыми приборами учета (силами нашей компании до мая 2011 года была произведена на всех домах, находящихся в управлении нашей компании установка общедомовых приборов учета холодной и горячей воды). Однако, постановлением 354 от 06.05.11г изменения в части оплаты собственниками расходов коммунальных ресурсов на общедомовые нужды в Правила, утвержденные постановлением 307 от 23.05.06г не внесены, а сами 354 Правила в этой части также не вступили в законную силу.

Напомним, что согласно частям 1, 2 и 5 ст. 13 Федерального закона от 23.11. 09 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ" (с изменениями от 08.05. 27.07.10 г.) – далее Закон 261-ФЗ- производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета (далее ИПУ) используемых энергетических ресурсов (ч.1); расчеты за энергетические ресурсы должны осуществляться на основании дан-ных, подтвержденных ПУ; расчеты за энергетические ресурсы могут осуществляться без учета ПУ с применением расчетных способов определения количества энергетических ресурсов, установленных в соответствии с законодательством РФ, таким образом, чтобы стимулировать покупателей энергетических ресурсов к осуществлению расчетов на основании приборов учета. Для чего до 1 июля 2012 года собственники помещений в МКД обязаны обеспечить оснащение таких домов общедомовыми ПУ и ИПУ используемых воды, природного газа, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию (ч.5).

В соответствии с ч.1 ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством РФ.

Вопросы начисления платы за коммунальные услуги (КУ) также регламентируются Правилами предоставления КУ, утвержденные постановлением Правительства РФ №307 от 23.05.06г с учетом изменений, внесенных постановлением Правительства РФ от 06.05.11г №354, предусматривающих возможность начисления КУ, отличное от нормативов в случае, если дома оборудованы общедомовыми ПУ (силами нашей компании до мая 2011 года была произведена на всех домах установка общедомовых приборов учета холодной и горячей воды). Однако, постановлением 354 от 06.05.11г изменения в части оплаты собственниками расходов КУ на общедомовые нужды в Правила, утвержденные постановлением 307 от 23.05.06г (далее Правила 307) не внесены, а сами 354-е Правила в этой части также не вступили в законную силу. Кроме того, нормы постановлений не должны противоречить норм-рам закона.

При этом отмечаю, что некоторые положения Правил 307, включая формулы (6) приложения №2 предусматривают безусловную возможность начисления услуг гражданам, не имеющим ИПУ, без какой-либо привязки к нормативам.

Таким образом, складывается ситуация, при которой, соблюдая Правила 307, будут нарушаться права граждан, имеющих ИПУ по сравнению с нормами закона (а не подзаконными актами).

При этом использование нашей компанией так называемой «агрегированной» формулы для начисления платежей гражданам, не имеющим ИПУ, определенной на основании формулы (6) приложения №2 к Правилам, утвержденным Правительством РФ от 23.05.06 г. N 307: $P_{ку2} = V_{Dn} \times T_{ку} \times (n/nD)$, где V_{Dn} – объем (количество) КУ, фактически потребленный за расчетный период в помещениях, не оборудованных ПУ, определенный как показания общедомового прибора учета (м3), уменьшенный на объем потребления в помещениях, в которых установлены ИПУ; $T_{ку}$ – тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством РФ – руб./м3; n – количество граждан, проживающих (зарегистрированных) в i-том жилом помещении (чел.); nD – количество граждан, проживающих в помещениях дома, не оборудованных ИПУ (чел.), права таких граждан не нарушают, так как ст. 13 Закона 261-ФЗ четко определяет, что расчеты за энергетические ресурсы могут осуществляться без учета ПУ с применением расчетных способов определения количества энергетических ресурсов, установленных в соответствии с законодательством РФ, таким образом, чтобы стимулировать покупателей энергетических ресурсов к осуществлению расчетов на основании приборов учета, для чего до 1 июля 2013 года собственники помещений в МКД обязаны такие ИПУ установить.

Именно во исполнение ст. 13 Закона 261-ФЗ была утверждена формула (6) приложения №2 к Правилам, утвержденным Правительством РФ от 23.05.06 г. N 307: $P_{ку2} = (VD - \sum Vnk_i) \times T_{ку} \times (n/nD)$, где VD – объем (количество) КУ – по данным общедомового прибора учета МКД; Vnk_i – объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в i-том нежилом помещении; $T_{ку}$ – тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством РФ – руб./м3; n – количество граждан, проживающих (зарегистрированных) в i-том жилом помещении (чел.); nD – количество граждан, проживающих во всех жилых помещениях дома, не оборудованных ИПУ (чел.).

УКАЗАННАЯ ФОРМУЛА (6) ПРЕДУСМАТРИВАЕТ ВОЗМОЖНОСТЬ ПРЕДЪЯВЛЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ ГРАЖДАН БЕЗ КАКОЙ-ЛИБО УВЯЗКИ С НОРМАТИВНЫМИ ПОТРЕБЛЕНИЯМИ КУ.

По общему правилу, установленному разъяснениями КС РФ, при расхождении положений норм закона, действует более поздняя по времени принятия норма, в данном случае – ст. 13 Закона 261-ФЗ.

Т.о., применение формулы (9) к лицам, имеющим ИПУ, противоречит ст. 157 ЖК РФ и ст. 13 Закона 261-ФЗ, так как предполагает предъявления к показаниям ИПУ повышающих (понижающих) коэффициентов, влекущих за собой доначисление (возврат) платежей по сравнению с начислениями только по ИПУ.

В соответствии с изложенным принято единственное правильное в данном случае решение: лицам, в жилых помещениях которых установлены ИПУ, предъявляются к возмещению расходы, подтвержденные данными показаниями таких ИПУ. Оставшиеся нераспределенный объем (разница между показаниями ОДПУ и суммой всех показаний ИПУ) распределяется в одинаковых значениях по всем жильцам помещений, в которых не установлены ИПУ (то есть в соответствии с формулой №6).

Пример: Фактический размер платы за ГВС и ХВС по МКД №16 по улице Баскакова:

№ месяца 2011/12г	Расчет платы за горячее водоснабжение										плата за ХВС				
	объем тепл. энергии на нужды ГВС, в Гкал	объем подпиточной воды (п/п) на нужды ГВС в тн – всего	кол-во проживающих в кв с ИПУ чел	кол-во проживающих в кв без ИПУ nD, чел	объем (V) Гкал в 1 тн подпитки (п/п), Гкал	стоимость V п/п, руб по тарифу РЭК ТО	стоимость V руб п/п,	И Т О Г О ст-ть 1м3 (1тн) ГВС, вкл Гкал, руб	V п/п в кварт ИПУ тн	V п/п в кв без ИПУ (VDn), тн	V п/п по кв без ИПУ, на 1-го чел, тн	объем Х В С (с о - гласно ОДПУ) – всего, тн	объем ХВС (со- гласно ИПУ) на кв ИПУ, тн	объем Х В С (с о - гласно ОДПУ) на кв И П У, тн	в т.ч. объем в 1-го чел в кв без ИПУ, тн
X	35,29	395,42	85	65	0,089	64,81	13,81	78,62	102,5	292,9	4,5	673	191,7	481,3	7,4
XI	35,3	423,25	85	65	0,083	60,58	13,81	74,39	155,4	267,9	4,1	740	219,4	520,6	8,01
XII	32	375,06	85	68	0,085	61,97	13,81	75,77	140,5	234,5	3,4	728	275,9	452,1	6,65
112	36,21	394,53	85	65	0,092	66,82	13,81	80,63	42,3	352,2	5,4	796	91,7	704,3	10,84
212	36,57	341,25	86	64	0,107	77,72	13,81	91,53	71,7	269,6	4,2	855	161,8	693,2	10,83
312	29,43	339,96	93	54	0,087	63,19	13,81	77	87,4	252,6	4,7	706	207,6	498,4	9,23
412	33,81	415,55	93	56	0,081	58,83	13,11	71,94	90	325,6	5,8	708	166,6	541,4	9,67
512	33,11	423,87	97	50	0,078	56,65	13,11	69,76	113,5	310,4	6,2	572	208,7	363,3	7,27

Тарифы на 2011 год утверждены РЭК ТО в следующих размерах: на тепловую энергию за 1 Гкл: 615,52 руб без НДС (Приказы от 29.11.10г №696-нп и №255-нп от 29.10.10), на водоотведение - 16,83 руб, на хол водосн-е - 11,54 руб с НДС за 1м3 (Приказы №687-нп и 688-нп от 29.11.10г), на теплоноситель – 13,11 руб за 1м3.

В соответствии с Приказами РЭК Тверской области (Главного управления РЭК) об утверждении тарифов: №659-нп от 22.12.11г – на тепловую энергию для МУП "Энергетик" для потребителей г. Конаково, №1042-нп от 29.11.11г – на электроэнергию жителям Тверской области, №113-нп от 18.04.12г - на водоснабжение и водоотведение для МУП "Водное хозяйство" для потребителей г. Конаково, №7-нп от 16.01.12г - на природный газ, реализующий население Тверской области, рост тарифов (платежей) по коммунальным услугам с 01.07.2012г составил: по холодной воде и канализации - 6%, тепловой энергии - 6% (с сентября 12г – дополнительно +7,3%), природный газ - 15%, э/энергия 5,5%

При оплате услуг в текущем месяце за текущий месяц возможны отклонения в размерах платежей на 01 число месяца, следующего за расчетным, так как определение размеров плате-жей определяются в конце расчетного периода (в 30-х числах), а в течение расчетного месяца действуют тарифы и ставки платежей по предыдущим месяцам, подлежащие корректировки в установленном порядке. В связи с этим, если соседи по дому оплатили, например, за июль – в июле по тарифам, действующим в июне (или в иных периодах), то в июле сумма недоплаченных за июль средств будут предъявлены в виде задолженности по коммунальным услугам.

На основании изложенного, размер ставок платы за горячее и холодное водоснабжение будут изменяться ежемесячно исходя из расчетных данных, основанных на показаниях общедомовых приборов учета.

Плата за водоотведение определяется исходя из объема потребления ГВС и ХВС. Качество услуги по ГВС не зависит от управляющей компании: температура подаваемого теплоносителя определяет ресурсоснабжающая компания (например, ООО «Конаковская водоснабжающая котельная» - РСО) и эта температура зависит от обеспечения циркуляции теплоносителя: если теплоноситель подается по двум трубопроводам (обратному и прямому), то циркуляция с восполнением «свежего» теплоносителя из магистрального трубопровода обеспечивается, и температура ГВС соответствует норме (от 57°С до 70°С), в противном случае в определенный период времени, когда в доме отсутствует водоразбор, особенно в ночное время, при отсутствии внешней циркуляции теплоносителя во внутримодерной разводке до сетевых колодезев будет остывать, что приведет к необходимости сливать первым потребителям в доме определенный объем теплоносителя из сети до тех пор, пока не возобновится забор свежей (горячей) воды из магистрального трубопровода. При этом управляющая компания не согласовывает РСО подачу некачественной энергии, и, в свою очередь, обращается в соответствующие надзорные и контролирующие инстанции для решения вопроса. Однако, и РСО можно понять: отсутствие циркуляции, как правило, связано с ремонтом магистральных сетей для подготовки их эксплуатации в осенне-зимний период, при таких обстоятельствах РСО могли бы полностью отключать подачу ГВС на дома, и люди бы оставались полностью

без воды (кстати, собственники, на наш взгляд, вправе отказаться от услуги ГВС на период ее несоответствия качеству, проголосовав на общем собрании, но в этом случае вода будет отключена для всего дома; насколько нам известно, жители на это не пойдут).

Для лиц, у которых отсутствует ИПУ, и оплата коммунальных услуг которыми производится согласно расчетных значений, но, с учетом действия указанных выше Методических указаний Минрегиона от 15.02.11г №47, расчет платы за горячую воду учитываются фактические объемы потребленного теплоносителя и тепловую энергию для целей ГВС (Гкл в м3), итак зависит от t° теплоносителя – и чем она будет выше, тем дороже будет стоить 1 м3 ГВС, чем она ниже – тем дешевле, так как это взаимозависимые значения).

Лица, имеющие приборы учета, вправе не использовать некачественную воду, так как они оплачивают услуги только за объемы, зафиксированные ИПУ. При использовании такой воды с одновременным требованием о снижении за нее платы будет являться злоупотреблением правом, так как потребитель знает, что вода некачественная в период отсутствия водо-рабора, и имеет возможность не использовать некачественную воду в указанное время и, соответственно, за нее не платить. При таких обстоятельствах, учитывая, что слив воды – это прямая воля лица, имеющего ИПУ, такое лицо обязано оплачивать воду, которую сливает по собственной воле, имея возможность ее не потреблять, и не оплачивать, когда иные жильцы, не имеющие ИПУ, будут оплачивать за воду в зависимости от того, пользовались ли они этой водой, или нет, согласно действующим Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам. При этом необходимо обратить внимание, что, как правило, в период интенсивного водозабора, вода соответствует возможным параметрам качества.

Основные причины не соответствия нормативных объемов фактическим, на наш взгляд, в следующем.

1. Сами нормативы не соответствуют потребностям современного человека: во многих квартирах появились стиральные машины-автомат, посудомоечное и иное оборудование, требующие дополнительного расхода воды (как правило, холодной, поэтому почти по всем домам наблюдается снижение объема потребления горячей воды с увеличением объема потребления холодной воды). Кроме того, нормативы рассчитывались еще в советское время путем применения научных расчетов, когда отсутствовали приборы учета ресурса, поэтому никакие, даже самые точные расчеты, не могут учесть все особенности объема потребления современного человека.

2. Использование воды на общедомовые нужды – например, полив в летний период зеленых дворовых насаждений, дорог и тротуаров, промыв (опресковка) внутридомовых инженерных систем (ВДИС).

3. Одна из самых главных причин, как мы полагаем: проживание в квартирах незарегистрированных в расчетной службе граждан: это собственники, не прописанные, но проживающие (например, москвичи, использующие квартиры в г. Конаково под летние дачи), это наниматели и арендаторы, которым собственники сдают квартиры (в некоторых квартирах численность таких жильцов достигает до 10-15 человек); это лица, якобы не проживающие в помещении и представляющие в расчетный отдел оправдательные документы на снятие платежей за коммунальные услуги, но на самом деле живущие и пользующиеся (постоянно или временно) в помещениях (например, якобы живущие в садово-дачных товариществах, но регулярно приезжающие по вечерам или в выходные домой для помывки и стирки – а именно для этих целей и используется наибольший объем воды).

В связи с изложенным, очевидно, что необходимо следующее:

1. Утвердить новые нормативы потребления услуг;
2. Отрегулировать общедомовые нужды, например, для полива зеленых зон: здесь должно быть согласие и понимание всех (большинства) собственников дома;
3. Совместными усилиями сотрудниками управляющей компании и собственников обеспечить контроль за фактическим проживанием граждан, для чего собственникам в кратчайшие сроки уведомить нашу компанию о всех имеющихся в доме фактах такого необоснованного проживания, а управляющей компании совместно с органами внутренних дел осуществить проверку указанных фактов с доначислением услуг.
4. Гражданам активно устанавливать индивидуальные приборы учета (счетчики).

Для принятия объективных решений публикуем выдержку Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307) (с изменениями от 29 июля 2010 г., 6 мая 2011 г.) – далее Правила 307.

2. Действие Правил 307 распространяется на отношения, касающиеся предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим на законных основаниях в жилых помещениях частного, государственного и муниципального жилищных фондов.

3. В Правилах используются следующие определения:

"коммунальные услуги" – деятельность исполнителя коммунальных услуг (КУ) по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газо-снабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях; "исполнитель" – лицо, предоставляющее КУ, производящее или приобретающее коммунальные ресурсы и отвечающее за обслуживание ВДИС, с использованием которых потребителю предоставляются КУ; "потребитель" – гражданин, использующий КУ для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности; "ресурсоснабжающая организация" – лица, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов; "коммунальные ресурсы" – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления КУ; "норматив потребления коммунальных услуг" – месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за КУ при отсутствии индивидуальных, общих (квартирных) приборов (ИПУ) учета, а также в иных случаях, указанных в Правилах; "внутридомовые инженерные системы (ВДИС)" – инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления КУ и расположенные в многоквартирном доме (МКД) или в жилом доме; "индивидуальный прибор учета (ИПУ)" – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении МКД;

14. Расчетный период для оплаты КУ устанавливается равным календарному месяцу.

15. Размер платы за КУ рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством РФ.

22. При оборудовании МКД коллективными (общедомовыми) приборами учета (ОДПУ) потребители КУ в МКД несут обязательства по оплате КУ исходя из показаний ОДПУ. При оборудовании МКД ОДПУ и частично или полностью ИПУ помещений в таком доме размер платы за КУ, потребленные в помещениях, оборудованном или не оборудованном ИПУ, определяется для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения и электро-снабжения – в соответствии с подпунктом 1 пункта 3 приложения N 2 к Правилам (п. 23);

24. В случае неоднократного (2 и более раз) отказа потребителем в допуске исполнителя или уполномоченного им лица в занимаемое потребителем помещение для снятия показаний ИПУ, на основании извещения Исполнителя, потребитель обязан в течение недели сообщить Исполнителю о дате и времени снятия показаний, в противном случае Исполнитель вправе произвести расчет размера платы за КУ исходя из нормативов потребления КУ;

31. В случае неисправности хотя бы одного ИПУ, или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с расчетными (нормативными) величинами.

32. В период ремонта и поверки ИПУ, размер КУ исчисляется исходя из показаний за 6 предшествующих месяцев, но не выше нормативов потребления КУ.

34. В случае обнаружения несанкционированного подключения к ВДИС, предназначенных для предоставления КУ, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает исполнитель (присоединенная сеть), исполнитель вправе произвести потребителю перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета КУ за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, и выполнить дальнейшие расчеты с потребителем по нормативам (расчетным значениям) до дня устранения нарушения, включительно.

35. Плата за КУ вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

40. Потребители вправе по своему выбору: а) оплачивать КУ наличными денежными средствами и/или безналичной форме; в) вносить плату за КУ за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения; г) осуществлять предварительную оплату КУ в счет будущих месяцев.

41. Условия отсрочки или рассрочки оплаты КУ (в т.ч. погашение задолженности по оплате КУ) согласовываются с исполнителем.

50. Исполнитель имеет право: а) требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а уплаты неустоек (штрафов, пеней); б) требовать допуска в занимаемое потребителями жилое помещение работников или представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время; в) требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения потребителем обязанности допустить в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб); г) осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний ИПУ, их исправности, а также целостности на них пломб; д) приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами, подачу потребителю горячей воды, электрической энергии и газа; е) осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ договором.

52. Потребитель обязан: а) при обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, ИПУ немедленно сообщать о них исполнителю и в аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по их устранению; б)

при пожарах, авариях на ВДИС, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них исполнителю и в аварийно-спасательную службу; в) в целях учета коммунальных ресурсов, использовать ИПУ, внесенные в государственный реестр средств измерений; г) обеспечить сохранность пломб на ИПУ; д) допускать в занимаемое жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий – в любое время; е) обеспечить доступ для снятия показаний ИПУ; ж) информировать исполнителя об изменении оснований и условий пользования КУ или оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений; з) своевременно и в полном объеме вносить плату за КУ, за несвоевременную оплату оплачивать пени; и) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и договором.

53. Потребителю запрещается: а) использовать бытовые машины (приборы, оборудованные) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках ВДИС, указанных в техническом паспорте жилого помещения; б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя; в) самостоятельно присоединяться к ВДИС или присоединяться к ним в обход ОДПУ и ИПУ, вносить изменения во ВДИС без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на МКД или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения; г) самовольно увеличивать поверхность нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения; д) самовольно нарушать пломбы на ИПУ и ОДПУ, демонтировать ИПУ и ОДПУ и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

54. При временном отсутствии потребителя в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд осуществляется перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и газоснабжение. Перерасчет осуществляется при отсутствии в жилом помещении ИПУ по соответствующим видам КУ (№5).

56. Перерасчет осуществляется на основании письменного заявления потребителя, поданного в течение месяца после окончания периода временного отсутствия потребителя. К заявлению прилагаются документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя и (или) проживающих совместно с ним лиц по месту постоянного жительства. Документом, подтверждающим временное отсутствие потребителя, могут являться:

- а) копия командировочного удостоверения или справка о командировке, заверенные по месту работы; б) справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении; в) проездные билеты, оформленные на имя потребителя (в случае если имя потребителя указывается в данных документах в соответствии с правилами их оформления), или их копии; г) счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их копии; д) свидетельство о регистрации по месту пребывания; е) справка организации, осуществляющей охрану жилого помещения, в котором потребитель временно отсутствовал; ж) иные документы, подтверждающие временное отсутствие потребителя.

57. Исполнитель вправе проверить их подлинность, полноту и достоверность содержащихся в них сведений, в том числе путем направления официальных запросов в выдавшие их органы и организации.

58. Перерасчет размера платы за КУ производится пропорционально количеству дней временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выезда с места его постоянного жительства и день прибытия на это место.

79. Исполнитель вправе без предварительного уведомления потребителя приостановить предоставление КУ в случае: а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение; б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

80. Исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае: а) при наличии у потребителя более 3-х месячной задолженности по оплате одной или нескольких КУ; б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию ВДИС, относящихся к общему имуществу собственников помещений в МКД; в) выявления факта самовольного подключения потребителя к ВДИС; г) получения соответствующего предупреждения уполномоченных государственных или муниципальных органов; д) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики ВДИС, указанные в техническом паспорте жилого помещения; е) неудовлетворительного состояния ВДИС, за техническое состояние которых отвечает потребитель, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

82. Приостановление или ограничение предоставления КУ может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление КУ возобновляется в течение 2 календарных дней с момента устранения причин, вызвавших ограничения, в т.ч. с момента полного погашения потребителем задолженности. При ограничении предоставления КУ исполнитель вправе временно уменьшить объемы (количество) подачи потребителю отдельных КУ (или) ввести режимное предоставление КУ (83). Приостановление или ограничение предоставления КУ не может считаться расторжением договора (84).

2 при п. №2. При оборудовании МКД ОДПУ размер платы за КУ (за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение) определяется по формуле:

$$P_{ky2,i} = \left(V_D - \sum V_{nk,i} \right) \times T_{ky} \times \frac{q_i}{n_D} \quad \text{где } V_D \text{ - объем (количество) КУ, фактически потребленный за расчетный период, определенный по показанию ОДПУ (м3); } \sum V_{nk,i} \text{ - объем КУ, потребленный за расчетный период в i-том нежилом помещении (м3), - тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством РФ - руб./м3; } q_i \text{ - количество граждан, проживающих (зарегистрированных) в i-том жилом помещении (чел.); } n_D \text{ - количество граждан, проживающих в помещениях дома, не оборудованных ИПУ (чел.); Или по формуле:}$$

$$P_{ky3,i} = \frac{V_D}{V_{n,p} + V_{n,n}} \times V_i \times T_{ky} \quad \text{где } V_D \text{ - суммарный объем (количество) КУ, потребленный за расчетный период в помещениях, оборудованных ИПУ (куб. м, кВт*час); } V_i \text{ - суммарный объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в помещениях, не оборудованных ИПУ и определенный для жилых помещений - исходя из нормативов потребления КУ (м3); } V_{n,p} \text{ - объем коммунального ресурса рассчитанный по данным ИПУ, либо по нормативам (м3); } V_{n,n} \text{ - тариф на коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законами РФ (руб./м3);}$$

Пл п. №2. В случае неоднократного (2 и более раз) отказа потребителем в допуске исполнителя (уполномоченным им лиц) в занимаемое потребителем помещение для снятия показаний ИПУ размер платы за КУ исчисляется по нормативам (расчетному методу), начиная с месяца, в котором потребитель во второй раз не допустил указанных лиц для снятия показаний ИПУ, до месяца (включительно), в котором потребитель устранил указанное нарушение.

Постановлением правительства РФ от 06.05.11г №354 утверждены новые Правила предоставления КУ собственникам и пользователям помещений в МКД, вступающие в силу с 01.09.2012г (то есть по истечении 2 месяцев со дня вступления в силу изменений, которые вносятся в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 306). Принципиальными новациями по отношению к предыдущим Правилам 307 являются следующие.

32. Исполнитель имеет право: «б» и «г») требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время и для проверки правильности снятия потребителем показаний ИПУ (в том числе лиц, с которыми исполнитель заключил соответствующий договор).

34. Потребитель (дополнительно к прежним правилам) обязан: а) ежемесячно снимать показания ИПУ в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца; б) поверять ИПУ, предварительно информируя исполнителя о планируемой дате поверки; в) допускать в помещение представителей исполнителя, но, как правило, не чаще 1 раза в 3 месяца (если иное не установлено Правилами), а для ликвидации аварий – в любое время; з) информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

35. Потребитель не вправе: а) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД; г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать ИПУ и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных ИПУ; д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления КУ отопления, совершая иные действия, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

40. Потребитель КУ в МКД в составе платы за КУ отдельно вносит плату за КУ, предоставленную потребителю в помещении, и плату за КУ, потребленные в процессе использования общего имущества (ОДИ) в МКД (далее – КУ на ОДИ).

44. Размер платы за КУ на ОДИ, оборудованном ОДПУ, определяется в соответствии с прил N 2 к Правилам и рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) помещения.

80. Учет объема КУ, предоставленных потребителю в помещении, осуществляется с использованием ИПУ утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства РФ об обеспечении единства измерений.

81. Ввод установленного ИПУ в эксплуатацию осуществляется исполнителем на основании поданной им собственником заявки. При этом Исполнитель обязан (п.82): а) проводить проверки состояния установок и введений в эксплуатацию ИПУ; б) проводить проверки достоверности представленных потребителем сведений о показаниях ИПУ.

91. Перерасчет размера платы за КУ осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления потребителя о перерасчете, поданного до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя.

10 прил 2. Размер платы за КУ на ОДИ для i-го помещения согласно пунктам 44 - 48 Правил определяется по формуле 10:

$$P_i^{\text{одн}} = V_i^{\text{одн}} \times T^{\text{кр}}$$

где: - объем (количество) КУ на ОДИ, приходящийся на i-е помещение (исходя из общей площади МКД и конкретного помещения, выраженной в м²); - тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством РФ.

Указанным Постановлением №354 от 06.05.11 г уточнены Правила содержания ОДИ в МКД (утв постановлением от 13.08.06 №491 – далее Правила 491), в частности, уточнен состав ОДИ в части ВДИС. Подпунктами «ж», «и», «к» п. 10 Правил 491 определены требования об энергосбережении и повышении энергетической эффективности ОДИ, в том числе обеспеченности установкой и ввода в эксплуатацию ОДПУ КУ (осмотры, техническое обслуживание, поверка ПУ и т.д.). Также определено, что расходы собственников за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание ОДИ в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая в том числе, оплату расходов на содержание и ремонт ВДИС, обременяющих расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и КУ, на снятие показаний ПУ, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилье помещения и КУ, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и КУ (п. 29 Правил);

Пункт 38.1 Правил 491 предписывает, что в случае если собственники помещений МКД до 01.01.13 г. не обеспечили оснащение дома ОДПУ, они обязаны, в соответствии с частью 12 статьи 13 Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ", возместить расходы управляющей организации (или иного лица, установившего ОДПУ).

Также ниже коснусь ряда новых нормативных актов, влияющих на регулирование процесса оказания коммунальных услуг.

Федеральный закон от 7 декабря 2011 г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» Закон регулирует правоотношения в сфере водоснабжения и водоотведения за некоторыми исключениями (например, забор воды из водного объекта и сброс сточных вод в него регулируются водным законодательством, требования к качеству и безопасности воды систем водоснабжения устанавливаются законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологической безопасности населения и о техническом регулировании; отношения в сфере горячего водоснабжения (кроме обеспечения качества и безопасности) с использованием открытых систем теплоснабжения (горячего водоснабжения) регулируются Законом о теплоснабжении; предоставление коммунальных услуг водоснабжения, водоотведения и их оплата регламентируются законом в части, не урегулированной другими федеральными законами; особенности водоснабжения объектов обороны и безопасности и водоотведения на них устанавливаются Правительством РФ). Согласно закону тарифы регулируются 4 методами: сравнения аналогов, индексации, доходности инвестированного капитала, экономически обоснованных расходов (затрат). Порядок их применения закрепляет в основах ценообразования, которые утвердил Правительство РФ. Решения о выборе метода будут приниматься органом тарифного регулирования с учетом предложений соответствующих организаций. Регионы и муниципалитеты заключат с организациями указанной сферы соглашения об условиях осуществления регулируемой деятельности. По ним организация эксплуатирует, строит, реконструирует и модернизирует объекты систем водоснабжения и (или) водоотведения в соответствии с целевыми показателями, утвержденными производственной и инвестиционными программами. Закон вступает в силу с 1 января 2013 г. Исключение – статья об особенностях распоряжения объектами централизованных систем водоснабжения и (или) водоотведения, находящихся в муниципальной или госсобственности. Она применяется с 1 января 2012 г.

Федеральный закон от 7 декабря 2011 г. № 417-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О водоснабжении и водоотведении»

Внесение поправок в ряд законодательных актов обусловлено принятием Федерального закона "О водоснабжении и водоотведении". Так, за региональными и местными властями закрепляются соответствующие полномочия. Устанавливается порядок госрегулирования в сфере горячего водоснабжения. Тарифы на горячую воду в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения) будут двухкомпонентными. С 2013 г. не допускается подключать новых потребителей к централизованным открытым системам теплоснабжения (горячего водоснабжения) для отбора теплоносителя на нужды горячего водоснабжения. С 2022 г. такой отбор запрещат вообще.(возникает справедливый вопрос: за чей счет будет произведена полная реконструкция действующей в г. Конаково централизованной системы ГВС?). Урегулировать порядок изъятия земельных участков для размещения объектов централизованных систем горячего, холодного водоснабжения и (или) водоотведения; регистрации прав на них. Ре-гламентируются правила установления публичного сервитута на приватизированное имущество для прокладки и использования водопроводных и канализационных сетей. Предусмотрены охраняемые зоны вокруг названных централизованных систем. Урегулирован вопрос передачи права пользования участком недр в случае заключения концессионного соглашения, договора аренды и иных договоров в отношении таких систем. Регламентированы вопросы охраны окружающей среды и обеспечения качества горячей и питьевой воды, подаваемой через централизованные системы водоснабжения. Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2013 г., за исключением отдельных положений, для которых предусмотрены иные сроки введения в действие.

Постановление Правительства РФ от 14.02.12г № 124 "О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг"

Утверждены обязательные требования при заключении управляющей организацией, ТСЖ либо жилищным или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями. Речь идет о снабжении электроэнергией, теплом, горячей и холодной водой, о водоотведении, поставке газа (в т. ч. бытового в баллонах) для предоставления коммунальных услуг потребителям. Требования применяются к отношениям, вытекающим из ранее заключенных договоров, в части прав и обязанностей, которые возникнут после вступления в силу этих требований. Указано, в какие сроки направляется заявка (оферта) о заключении договора. Перечислены документы, которые к ней прилагаются. В некоторых случаях рассмотрены заявки приостанавливаются. В частности, если 2 лица и более обратились с офертами в отношении одного и того же дома. Установлены основания для отказа от заключения договора (для одной и для другой стороны). Определены условия, которые должны предусматриваться в договоре. Указано, что нужно учитывать при установлении следующих условий: начало поставки; показатели качества; порядок определения объемов и стоимости ресурса; правила оплаты. Определены основания, дающие право отказаться от исполнения договора полностью. Отдельные положения требований вступают в силу с той же даты, что и Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. До вступления в силу этих правил требования применяются с учетом некоторых особенностей. В частности, приводится формула, в соответствии с которой определяется объем коммунального ресурса, поставляемого в дом, не оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета.

Постановление Правительства РФ от 22 февраля 2012 г. № 154 "О требованиях к схемам теплоснабжения, порядку их разработки и утверждения"

Установлены требования к составу схем теплоснабжения поселений, городских округов, порядку их утверждения. Так, схема состоит из 10 разделов. В частности, это показатели перспективной и фактической тепловой энергии (мощность) и теплотносителя, предложения по строительству и реконструкции теплотрасс и инвестициях в них, решения об определении теплоснабжающей организации, о распределении тепловой нагрузки между источниками. Разъяснено, какие данные содержит каждый раздел. Проект схемы разрабатывается уполномоченными органами местного самоуправления поселений, городских округов, исполнительными органами Москвы и Санкт-Петербурга, юристами либо совместно всеми перечисленными. Они создаются на основе документов территориального планирования. Схема формируется на срок не менее 15 лет. Информация о разработке проекта схемы, материалы по ней и (или) по ранее утвержденной схеме размещаются соответственно на официальном сайте поселения, городского округа, органов исполнительной власти. Это касается и самого проекта. Последняя публикуются названными органами путем сбора замечаний и предложений, организации публичных слушаний. Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти проводит экспертизу проекта в течение 30 дней. Принимает решение об утверждении схемы или о ее возврате на доработку. Определено, как актуализируются схемы.

Постановление Правительства РФ от 28 марта 2012 г. № 253 "О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг" (довольно

спорное в части права и компетенции нормотворца).

Указанный документ определяет требования, предъявляемые к управляющей организации, ТСЖ и ЖСК, прочим лицам при осуществлении ими расчетов с ресурсоснабжающими организациями за ресурсы, предоставляемые по заключаемым указанными лицами договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) (далее - договор ресурсоснабжения), необходимые для предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме или жилых домов (далее - потребители) коммунальной услуги соответствующего вида (далее - ресурсы).

При этом основным является установление для управляющих и приравненных лиц обязанности безвозмездно перечислять поступающие от граждан средства в адрес РСО без учета качества и объемом оказываемых РСО и принимаемых УК (ЖСК, ТСЖ) услуг. Как вообще не дается механизм деятельности при отсутствии задолженности (производит оплату вперед?).

Постановление Правительства РФ от 28 марта 2012 г. N 258 "О внесении изменений в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг" (вступают в силу с 01.07.12г)

Обновлены порядок установления нормативов потребления коммунальных услуг (холодного и горячее водоснабжение, водоотведение, электро- и газоснабжение, отопление) и требования к их формированию.

Так, эти нормативы утверждают органы госвласти субъектов Федерации, которые уполномочены в порядке, предусмотренном региональными нормативно-правовыми актами. Ранее - органы местного самоуправления, в Москве и Санкт-Петербурге - органы госвласти субъекта Федерации, а в отношении услуг по электро- и газоснабжению - региональные органы госвласти. Нормативы определяются в расчете на месяц потребления соответствующего коммунального ресурса. Уточнены показатели, используемые при выборе единицы измерения нормативов, определено, как их установить по инициативе ресурсоснабжающей организации. В отношении коммунальных услуг, предоставляемых в жилых помещениях, а также на общедомовые нужды нормативы потребления устанавливаются по каждому виду оказываемых услуг, которые определяются степенью благоустройства дома. Что касается услуг, предоставляемых при использовании земельного участка и надворных построек, нормативы вводятся применительно к коммунальным услугам по холодному водоснабжению, электроснабжению и отоплению с учетом направлений их использования. Как и раньше, срок действия нормативов - не менее 3 лет, и в течение этого периода они не пересматриваются, кроме определенных случаев. Решение уполномоченного органа об установлении нормативов теперь можно увидеть не только в печатных СМИ, но и на его официальном сайте. При определении нормативов потребления коммунальных услуг в жилых помещениях, а также на общедомовые нужды применяется метод аналогов или расчетный метод. Нормативы потребления коммунальных услуг при использовании земельного участка и надворных построек устанавливаются с помощью расчетного метода. Ранее речь также шла об экспертном.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Правительства России от 16 апреля 2012 г. №307 "О порядке подключения к системам теплоснабжения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации"

Установлено, как теплопотребляющие установки, тепловые сети и источники тепловой энергии подключаются к системам теплоснабжения. Подключение объекта осуществляется в 3 этапа. Сначала выбирается теплоснабжающая или теплотсетевая организация. Затем подается заявка. На ее основании заключается соответствующий договор. После этого объект подключается к системам теплоснабжения (в том числе составляется акт об этом). Теплоснабжающая или теплотсетевая организация выбирается в соответствии с зонами эксплуатационной ответственности. Если заявитель не знает, к кому обратиться, он может письменно запросить нужные сведения у органа местного самоуправления (указав местонахождение подключаемого объекта). Они предоставляются в течение 2-х рабочих дней. Установлено, как заключается договор. Теплоснабжающая и теплотсетевая организации не могут отказать в его заключении. Определен перечень сведений, указываемых в заявке, и документов, прилагаемых к ней. Если каких-либо из них не достает, заявитель высылается уведомление о необходимости их предоставления. Это нужно сделать в течение 3-х месяцев с момента получения уведомления. По истечении указанного срока заявка аннулируется. Названы существенные условия договора о подключении. Среди них - размер и виды тепловой нагрузки подключаемого объекта, местоположение точек подключения, размер платы за подключение и др. Регламентировано, как происходит подключение к системам теплоснабжения. В акты Правительства РФ вносятся соответствующие поправки.

Теперь коснемся вопроса содержания и ремонта общедомового имущества многоквартирного дома.

Ч.8 ст. 5 ЖК РФ предусматривает, что в случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах РФ, законах и иных нормативных правовых актах субъектов РФ, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, положениям ЖК применяются положения ЖК РФ.

В соответствии с ч.1 и ч. 2 ст. 7 ЖК РФ, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, нормы гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, отсутствуют, а применение аналогии закона использовать невозможно, права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.

К жилищным отношениям, в том числе связанным с предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом жилищного законодательства (ст. 5 ЖК РФ).

В соответствии с п.1 ч.1 ст. 8, ч. 2 ст. 307 и ч.1 ст. 420 Гражданского Кодекса (ГК РФ), ст. 10 ЖК РФ одним из оснований возникновения гражданских (в том числе жилищных) прав и обязанностей являются договоры, предусмотренные законом или не противоречащие ему (а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему (ст. 10 ЖК РФ)), при этом под обязательством понимается определенное действие, которое совершает одно лицо (должник) в пользу другого лица (кредитора), при этом последний имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. В соответствии с ч. 2 ст. 308 ГК РФ стороны договора могут быть одновременно по отношению друг к другу должником и кредитором.

По ст. 309, ч.5 ст. 421 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. В соответствии со ст. 310 и ст 407 односторонний отказ от исполнения обязательств, как правило, не допускается, полное или частичное прекращение обязательств прекращается по основаниям, установленных законом или договором.

В соответствии со ст. 10 ГК РФ не допускаются действия граждан и юридических лиц, направленных на причинение вреда другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах. Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Частью 1 статьи 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. К обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (статья 307 - 419), если иное не предусмотрено правилами настоящей главы и правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в настоящей Кодексе (ч.3 ст 420 ГК РФ).

Граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, кроме случаев, установленных законом или добровольно принятым обязательством (ч.1 ст. 421 ГК РФ).

Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами, при этом условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия является императивной нормой (т.е. предписано законом или иными правовыми актами (статья 422)) - ч.2 и ч. 4 ст. 421, ч.1 ст. 422 ГК РФ. Изменение договора в связи с изменением закона допускается только при наличии соответствующего указания в законе (ч. 2 ст. 422 ГК).

Договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное (ч. 3 ст. 423 ГК РФ). Цена договора устанавливается соглашением сторон, но в предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления (ч.1 ст. 424 ГК РФ). Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке (ч. 2 ст. 424 ГК РФ).

Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, при этом стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора (ст. 425 ГК РФ).

Договор считается заключенным, если стороны достигли соглашения по всем существенным условиям договора, установленным законом либо заявленным одной из сторон (ст. 432 ГК РФ).

В соответствии с ч. 2 ст. 432, ч.1, ст. 433, ст. 435, ст. 438 ГК РФ, договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта, при этом офертой признается адресованное конкретному лицу предложение, содержащее существенные условия договора, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение, а акцептом признается полный и безоговорочный ответ лица, которо-

му адресована оферта, о ее принятии (либо молчание, если оно вытекает из закона, обычая делового оборота или из прежних деловых отношений сторон), а также действия лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, по выполнению указанных в ней условий (в том числе оплату оказываемых услуг).

Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, заключенному в той же форме, что и договор, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором, на основании решения суда по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут только при существенном нарушении договора другой стороной и в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором (ст. 450, 452 ГК РФ). В соответствии с ч. 1 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом (МКД) заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. По договору управления МКД, условия которого устанавливаются одинаковыми для всех собственников (ч. 4) управляющая организация по заданию собственников помещений в МКД в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ).

В договоре управления МКД должны быть указаны: перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы (п/п 2 и п/п 3 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ).

Изменение (или) расторжение договора управления МКД осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством (ч. 8 ст. 162 ЖК РФ).

Органом управления МКД является общее собрание собственников (ч.1 ст. 44), которое проводится в порядке, установленном ст. 44-48 ЖК РФ.

К компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относятся вопросы, указанные в ч. 2 ст. 44, в том числе выбор способа управления МКД (п. 4 ч. 2 ст. 44) и другие вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД (п. 5 ч. 2 ст. 44).

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (ч. 1 ст. 209 ГК РФ).

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 210 ГК РФ).

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им, могут устанавливаться лишь законом. Права всех собственников защищаются равным образом (ч. 3, 4 ст. 212 ГК РФ).

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников (ч. 1 ст. 246 ГК РФ).

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом (ч. 1 ст. 247 ГК РФ).

Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества и распределяются между участниками доле-вой собственности соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними (ст. 248 ГК РФ).

Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате обязательных расходов (налогов, сборов и иных платежей) по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению (ст. 249 ГК РФ, ч. 2 ст. 39 ЖК РФ).

Собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).

Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением (ч. 1 ст. 288 ГК РФ).

Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома - общее помещение дома, несущие и не несущие конструкции дома, механические, электрические, сантехнико-технические и иное оборудование для пользования или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, земельный участок, (ч. 1 ст. 289, ч. 1 ст. 290 ГК РФ, ч. 1 ст. 36). Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 36 ЖК РФ).

Собственник жилого помещения несет бремя содержания общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором (ч. 3 ст. 30, ч. 1 ст. 39 ЖК РФ, ч. 1 ст. 158 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 1, и ч. 6 ст. 158 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД, находящегося в управлении управляющей организации, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ, с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, устанавливаемые Правительством РФ (ч. 4 ст. 30, ч. 3 ст. 39 ЖК РФ).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ).

В силу ст. ст. 209, 288, 289, 290 ГК РФ и ст. 30, ст. 36 ЖК РФ, п. 2 Правил содержания общего имущества в МКД (утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 - далее Правила №491) собственник помещений МКД осуществляет право владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением, при этом собственнику квартиры МКД наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. На основании ст. 30, 31, 39, 61, 67, 68, 158 ЖК РФ и п.п. 10, 28, 29, 31 и 41 Пра-вил №491 содержания общего имущества в МКД собственники (наимателели) помещений и члены их семей обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своей долей в праве общей собственности на это имущество путем внесения с учетом предложений управляющей компании платы за ремонт, поддержание помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в МКД, неся ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности МКД; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества; доступность пользования помещениями, в т ч общего пользования, а также земельным участком, на котором расположено МКД; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (ресурсов) гражданам, проживающим в МКД, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

Частью 1 ст. 153 ЖК РФ устанавливается обязанность для граждан и организаций своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В соответствии с ч. 1 и ч. 2 ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение для нанимателя по договору социального или иного найма и собственника жилого помещения, включает в себя: 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем) - только для нанимателя; 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; плата за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме - только для собственника

В соответствии с ч. 4 и ч. 7 ст. 155 ЖК РФ наниматели и собственники жилых помеще-ний в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей органи-зацией, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации. Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (ч. 10 ст. 155, ч. 3 ст. 154 ЖК РФ).

В соответствии с Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 сентября 2010 г. N 6464/10 определено, что управляющие организации выступают в отношении с собственниками как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера платы за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с уче-том его естественного износа является их предпринимательским риском. Если же

выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятель-ствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмтрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 20 ЖК РФ, уполномоченные федеральные органы исполни-тельной власти осуществляют методическое обеспечение соответствующих органов исполни-тельной власти субъектов РФ, осуществляющих функции в сфере государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 1 Положения о Минрегионе РФ, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 26.01.05г №40 (с последними изменениями от 24 марта 2011 г.) Минрегион является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в соответствии с чем вправе принимать правовые акты в установленной сфере деятельности (п.5.2.), в том числе правила пользования жилыми помеще-ниями (5.2.6.3), правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (5.2.6.9), правила предоставления коммунальных услуг гражданам (5.2.6.15), методика расчета цен на услуги по содержанию и ремонту жилья, за наем жилых помещений, а также тарифов на коммунальные услуги (5.2.7).

В соответствии с Письмом от 14.10.08г №26084-СК/14 Минрегион РФ разъясняет, что жилищное законодательство не предусматривает обязанности для УК выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме без соразмерной оплаты таких услуг и работ (пункты 29 и 35 Правил №491) (п/п «г» п.3); согласно т. 162-164 ЖК РФ управляющая организация не обязана выполнять услуги и работ по содержанию и ре-монту имущества, не относящегося к общедомовому (п/п «д» п.3); при этом управляющая компания обязана выполнять только те работы и услуги, перечень которых определен сто-ронами договора (п/п «е» п.3), согласно утвержденному собственниками перечню, так как при отсутствии таковых управляющая организация не вправе выполнять указанные услуги и работы и не может отвечать за последствия невыполнения таких работ и услуг (п/п «ж» п.3). Услуги и работы, предусмотренные утвержденными постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, являются обязательными для управляющей или подрядной организации только в случае указания на них в договоре. В других случаях указанные правила в соответствии с частью 3 статьи 4 Федерального закона от 27.12.02 г. N 184-ФЗ "О техническом регулировании" имеют рекомендательный характер).

В соответствии с пунктом 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. N 491 (далее - Прави-ла 491) собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. При этом собственники не могут утвердить перечень услуг ниже минимального, устанавливаемого Прави-тельством РФ, и, соответственно, уклониться от его финансирования.

Уполномоченные лица в установленном порядке приняли нижеприведенные Критерии,, утвердив тем самым базовые условия оплаты за содержание и ремонт жилья в уста-новленном размере на 1м2 общей площади для домов высотой до 3-х этажей без лифтов и мусоропровода, с применением дифференцированных повышающих коэффициентов к ука-занной ставке в зависимости от фактической этажности и благоустроенности многоквартирных домов, включая наличия лифтов и мусоропроводов.

Утвержденными критериями определено, что размер платы за содержание и ремонт жилья устанавливается управляющей компанией в соответствии с указанными критериями, и под-лежит к 01 числа следующего года, на основании решения управляющей компании еже-годной индексации с целью возмещения инфляционного роста цен, роста потребительских цен,

доведения ставок до размеров, обеспечивающих качественное обслуживание жилого фон-да - на 13,5% ежегодно.

Указанными критериями также предусмотрено, что стороны вправе при заключении догово-ра управления согласовать размеры платы за содержание и ремонт жилья ниже ука-занных выше значений (что и было фактически реализовано сторонами), при этом управляющая компания вправе в иных будущих периодах откорректировать (увеличить) действующие (согласо-ванные при заключении договора управления) ставки, но не выше базовых (скорректированных на размер ежегодной индексации). Плата за содержание и ремонт жилья должна обеспечивать экономически обоснованные расходы по указанным услугам. При этом управляющая компания вправе устанавливать (расчитать), вводить, определять) фактический размер платы за со-держание и ремонт жилья и ее индексацию в размерах ниже, установленных выше значений, при этом управляющая компания вправе на сумму (полностью или частично) предоставленных за счет снижения размера содержания и ремонта жилья предпочтений в одном периоде до-полнительно увеличить платежи в последующих периодах действия договора управления.

Данные полномочия направлены для обеспечения максимально возможного уровня об-служивания управляемых многоквартирных домов, исходя из социально-экономических воз-можностей потребителей.

Выдержки Основных Критерий формы и текста договора управления (далее ДУ) от 18.06.11г №806-01/366 (полностью опубликованы в «Конаковской панораме» №30(233) от 04.08.11г)

А. Термины и определения:
а2. Общее (общедомовое) имущество (ОДИ) - имущество, являющееся принадлежностью к Помещению, находящееся в общей долевой собственности Собственников помещений для обслуживания, использования и доступа к Помещению, тесно связанное с ним назначением и следующие их судьбе, обслуживающие более одного Помещения в МКД, в т.ч. межквар-тирные лестничные площадки, лестницы, лифты и их шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции МКД, механическое, электрическое, инженерно-техническое и иное оборудование и имущество, находящиеся в МКД за пределами или внут-ри Помещений и об-служивающее более одного Помещения, в том числе антенное хозяйство; земельный участок, на котором расположено МКД и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами благоустройства и благоустройства и иные предначиненные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД объекты, расположенные на указанном земельном участке. Перечень ОДИ в МКД приводится в Приложении № 1 к ДУ.

а4. Потребители Собственники и/или наниматели (уполномоченные ими лица) Помещений в МКД, у которых имеются отвечающие установленным требованиям принимаемые устройства (в том числе через ОДИ), присоединенные в конечном итоге к сетям ресурсоснабжающих организаций (РСО) - для поставки коммунальных услуг (КУ), а также получающие в помещениях (пользующиеся, распоряжающиеся помещениями) МКД и несущие финансовые и иные обязательства по содержанию ОДИ.

а5. Договор управления (ДУ) - По такому договору УК по заданию и за счет Собственников в течение согласованного срока за плату (плату за управление -ПУ) обязуется управлять МКД с целью организации обеспечения надлежащего содержания и ремонта ОДИ в таком доме, а также организовывать предоставления КУ потребителям за счет вносимых ими обязатель-ных целевых взносов (платежей) на содержание и ремонт жилья (СРЖ) и КУ. ДУ является агентским, и заключается в соответствии с главой 52 ГК РФ, в связи с чем соб-ственники, как принципалы, не вправе в период действия ДУ оспаривать и признавать не-действительными действия УК, как агента, по исполнению ДУ от имени, за счет и по поручению собственников и/или от своего имени, но за счет собственников, как принципалов. Требование к тексту и со-ставу ДУ определяются ГК и ЖК РФ, настоящим Критериями, в т.ч. в нем указываются: пере-чень услуг и работ по СРЖ ОДИ МКД, порядок изменения такого перечня, а также перечень КУ; порядок определения цены ДУ, размер платы за управление (ПУ) (агентского вознаграждения), размера платы СРЖ и размера платы за КУ, а также порядок внесения такой платы. ДУ является срочным и заключается сроком на пять лет. Форма и текст договора управления (ДУ) приводится в приложении №1. к настоящим Критериям.

а7. Коммунальные услуги (КУ) - предоставляемые РСО Потребителям по агентскому догово-ру с УО услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабже-ния, газоснабжения, отопления.

а8. Содержание - содержание ОДИ и техническое обслуживание общих коммуникаций, техни-ческих устройств и технических помещений в МКД, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с решением собственников, в пределах выделяемых собственниками средств. Перечень работ и услуг по Содержанию устанавлива-ется в Приложении № 2 к ДУ и не может быть изменен без согласования с УО.

а9. Текущий (выборочный) ремонт - ремонт ОДИ в МКД, в том числе общих коммуникаций, технических устройств в МКД, объектов придомовой территории в соответствии с требова-ниями настоящего договора. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложе-нии № 2 к ДУ и не может быть изменен без согласования с УО. Критерии объема работ, от-носящихся к текущему ремонту, определяются в соответствии с настоящими Критериями.

а10. Доля участия - доля Собственника в праве общей собственности на ОДИ в МКД, опре-деляет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт жилья (СРЖ), в других общих расходах, а также долю голосов на ОСС (порядок его проведения устанавливается в соответствии с настоящим Критериями). Доля участия Собственника рас-считывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в МКД, не включая площадь помещений, относящихся к ОДИ.

а11. Плата за управление (ПУ) - обязательные вносимые, в соответствии с настоящим ДУ, исходя из духа и смысла главы 52 ГК РФ, Собственниками в составе платы (целевых взно-сов) за СРЖ средства, являющиеся (только в части ПУ) источником для УО по формированию

доходной базы с целью осуществления расходов УК по управлению ОДИ. При частичном выполнении УО работ и услуг по СРЖ самостоятельно, своими силами (путем заключения договоров подряда с физическими лицами, либо штатными работниками, с помощью приобретенных и находящихся на балансе УО мощностей), а также при приобретении ос-новных средств, необходимых для организации надлежащего содержания домов (в том числе спецтехники), на сумму фактически понесенных УО расходов подлежат до-полнительному увеличению и входная база (помимо ПУ), но без применения коэффициентов рентабельности, так как она предусмотрена в ПУ (то есть расходы, произведенные УО своими силами по СРЖ, должны быть идентичны доходам). Размер ПУ не может быть уменьшен собственниками в одностороннем порядке без согласования с УК. С августа 2011 года ПУ включает в себя источник для возмещения расходов по биллингу.

а12. Плата за содержание и ремонт жилья (СРЖ) – обязательные целевые средства (взносы) потребителей, осуществляемые ими в порядке положений главы 52 ГК РФ и норм ЖК РФ, поступающие в УО и направляемые ею в адрес подрядных (обслуживающих) предприятий, непосредственно осуществляющих услуги по СРЖ, по заключенным с ними от имени, поручению и за счет обязательных целевых взносов потребителей договорам. За исключением ПУ, исчисляемой в установленном размере, указанные средства не являются доходами УО, а формируют доходную (налогооблагаемую) базу у юридических и/или физических лиц, фактически оказывающих услуги за счет указанных средств. Плата за СРЖ представляет собой структуру платежей собственников и/или уполномоченных лиц за жилищные услуги, одна часть которой исчисляется от общей площади помещения, а другая часть зависит от количества проживающих (пользующихся) в помещении граждан.

а13. Ресурсоснабжающие организации (РСО) – организации, предоставляющие КУ (ресурсы) потребителям по договорам, заключаемым УО, в соответствии с положениями главы 52 ГК РФ и требований ЖК РФ, от имени и по поручению Потребителей, а также за счет вносимых ими обязательных целевых взносов на оплату КУ (ресурсов), в независимости от содержания конечного согласованного (несогласованного) текста договора на поставку КУ.

а14. Обслуживающие (подрядные) организации – организации, предоставляющие жилищные услуги потребителям по договорам, заключаемым УО, в соответствии с положениями главы 52 ГК РФ, от имени, по поручению и за счет Потребителей, вносимых плату за СРЖ, в независимости от содержания конечного согласованного текста договора на поставку услуг, при этом договоры могут сочетать в себе элементы различных договоров, предусмотренных ГК РФ.

а15. Контрагенты – ресурсоснабжающие (РСО) и обслуживающее организации

а16. Ответственность Управляющей организации – УО не несет ответственность за ненадлежащее обслуживание и ремонт ОДИ в случае, если собственники не принимают за себя необходимые решения, не направляя достаточных средств для финансирования работ, игнорируя-ют требования УО, препятствуют проведению работ, отказываясь в доступе к ОДИ для проведения ремонта, осуществляют иные действия (бездействие), делающие невозможным проведение ремонтных работ и обслуживание дома. При этом такие собственники несут полную ответственность за все события и последствия, которые могут наступить в будущем, в том числе и риск возмещения материального и морального вреда.

а20. Сайт управляющей компании – с целью опубликования информации о деятельности УК, последняя обязана вести официальный сайт компании в сети Интернет по адресу: www.konakovsky.ru. Опубликование (наличие) на данном сайте информации считается исполнением УК обязанности по предоставлению собственникам и/или потребителям предусмотренной действующим законодательством и подлежащей раскрытию информации. В том числе на сайте публикуются объявления о проведении ремонтных работ, о поставке КУ, разъяснения о назначении услуг, отчеты, иное.

Б. Основные положения по управлению МКД.

б1. Предметом ДУ является: оказание УК собственникам от их имени, за их счет и по их поручению за установленное ДУ вознаграждение (плату за управление -ПУ) лично либо через представител-ь услуги по управлению МКД, в том числе:

а. представительство интересов потребителей в различных органах власти, в судах, перед контрагентами и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением ДУ;

б. заключение и контроль за их исполнением агентских (и иных) договоров с РСО на поставку КУ (ресурсов) в части холодного (ХВС) и горячего водоснабжения (ГВС), поставки тепловой энергии (ТЭ), водоотведения (ВО), энергоснабжения (ЭЭ) мест общего пользования, и обслуживающим (специализированным) организациями, в т.ч. оказывающим услуги по вывозу мусора, содержанию, обслуживанию и ремонту ОДИ, в т.ч. инженерно-технических общедомовых систем (ОДС) и коммуникаций;

в. организацию работ по содержанию и обслуживанию ОДИ, состав и техниче-ское состояние которого определяется в приложении №1 к ДУ, в т.ч. организация сбора и вывоза мусора, в т.ч. содержание мусороборников; проведение технических осмотров, дератизация и дезинфекция, очистку технических и служебных помещений, уборка мест общего пользования, осмотр и очистка вентиляционных, очистка приемных воронок водостоков, текущее обслуживание и осмотр кровли и иных конструктивных элементов, общих коммуникаций и технических устройств, в т.ч. антенного хозяйства, лифтов, общедомовых приборов учета (ОДПУ), домофонов; расходы по управлению ОДИ; содержание и благоустройство придомовой территории, включая уборку, удаление мусора и другие работы; устранение аварий; биллинговые услуги; диспетчерско-информационное обслуживание. Конкретные виды и объемы работ определяются суммой вносимых потребителями на указанные цели платежей

д. текущий (выборочный) ремонт (ТР) ОДИ, к которому относится «частичный» (не более 5% от общего объема ОДИ) ремонт (восстановление) элементов ОДИ, в т.ч.: участков вентиля-ционных проходов и входов в подвалы, отдельных участков кровли, участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкерных радио стоек, вентканалов; окон-ных и дверных заполнения в подъездах и иных местах общего пользования, включая до-водчики, пружины, упоры, ролики, фрезе, зенков-керы, заед в вхо-дах в подъезды, подвалы, над проектными балконами верхних этажей, включая заделку выбоин, трещин, замена и укрепление металлических перил; ремонт мусоропроводов, включая восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек, полов камер, трапов, ремонт переносных сорбников; ремонт вентридомовой системы (ВДС) коммуникаций (инженер-ные сети) (уплотнение соединений, устранение течей, укрепление трубопроводов, смена отдельных (аварийных) участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, иной запорной арматуры; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, компенсаторов регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; ремонт ВДС электроснабжения (за исключением внутриквартирных), включая коммутационной аппаратуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, отсекаелей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования, уличных светильников, в т.ч. в этажных щитах до электросчетчиков; проведе-ние осмотра, технические и профилактические работы, замена и восстановление креплений; окраска газопроводов, запорной и регулирующей арматуры системы газоснабжения); заделка выбоин, швов и трещин на поверхности фасада. Конкретные виды работ определяются суммой вносимых собственниками на указанные цели платежей. В плату за СРЖ включается объем ТР в пределах не более 5% от общего объема ОДИ.

е. проведение за счет Собственников регистрации и страхования опасных производ-ственных объектов (лифтов и т.п.), относящихся к ОДИ, средств пожаротушения и иной за-щиты – при внесении потребителями соответствующих средств (невнесение Собственниками (всеми или части) отдельных платежей на указанные цели освобождает УК от какой-либо ответственности);

ф. расчет и утверждение от имени собственников смет на оказание услуг и работ в пределах вносимых потребителями по ДУ платы за СРЖ) ОДИ. Если УК не имеет возможности ор-ганизовать проведение работ (оказание услуг) за счет иных источников с последующим возмещением затрат собственниками, сметы на такие работы могут быть переданы на утвер-ждение общим собранием собственников (ОСС) с указанием последними источника и порядка их оплаты;

г. организация, в т.ч. на возмездной (сверх ПУ) основе, выдачи потребителям справок и иных документов; учет проживающих граждан, в т.ч. оказание услуг по подготовке и оформле-нию документов, необходимых для регистрационного учета.

h. принятие всего комплекса решений от участия МКД в адресных программах по ремонту, реконструкции и обслуживанию дома, финансироваемых (в т.ч. частично) из бюджетов, из частных источников, в т.ч. с участием собственников МКД в их оплате;

и. распоряжение ОДИ (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в поль-зование, проведение работ и т.д.); работа по возысканию задолженности: списание не-реальной ко возысканию задолженности по жилищно-коммунальным услугам.

j. Установка и обслуживание индивидуальных приборов учета (ИПУ) за счет соответствующ-щих отдельных платежей собственников (при предоставлении собственникам в порядке, установленном законом, расщотки по оплате расходов на установку ИПУ, УК вправе рас-ходь подрядчиков на указанные цели осуществлять за счет СРЖ и экономики услуг, указан-ной в п/п «а» п.б3, с последующим восстановлением понесенных расходов за счет будущих платежей собственником.

б2. Организация содержания и ремонта ОДИ (п/п а-д п.б1) осуществляется УК в соот-ветствии с Перечнем работ по содержанию и ремонту (Приложение №1 к ДУ). Выполнение сверх оговоренных объемов, в т.ч. связанных с выполнением иных правил и требований, ус-тановленных нормативно-правовыми актами РФ, Тверской обл, муниципальных образова-ний, собственников возможно только при условии их дополнительной оплаты (при обяза-тельности работ – с обязательными последующим возмещением собственниками понесен-ных УК (уполномоченными ею лиц) затрат, в т.ч. при расторжении ДУ);

б3. Принятие решений о возыскании задолженности и обязанности сторон, в том числе:

а. УК обязана: приступить к управлению МКД в установленные сроки, исполнять обя-зательства в пределах полномочий и оплаты, при этом УК вправе: информировать упол-

номоченные органы о незакононом переоборудовании, перепланировке и использовании по-мещений ОДИ, предавать право требования долгов потребителей услуг ЖКХ другим лицам, предъявлять к должникам установленные законом финансовые санкции и неустойки за несвое-временную оплату услуг (суммы санкций засчитываются в доходы УК), инвестировать сред-ства в ОДИ с их последующим возмещением собственниками; экономии платежей за услуги ЖКХ и прочие услуги (рассчитываемой как разница между предъявляемыми Собственниками (оплаченными ими) платежами и понесенными УК (третьими лицами, включая РСО) затрата-ми) направлять на возмещение убытков, связанных с их предоставлением, в т.ч. не реальной ко возысканию дебиторской задолженности, оплату дополнительных работ и услуг по СРЖ ИЛИ компенсацию инвестированных УК средств, на приобретение основных средств, необходимых для организации надлежащего содержания домов (в том числе спецтехники), возмещение убытков по деликатным отношениям, предоставление на возмездной основе зай-мов, по актам вандализма, штрафным санкциям. Сумму в 50% от экономики платы за СРЖ и КУ (независимо от оснований ее формирования) УК вправе направить на увеличение ПУ (которую УК, в т.ч., вправе а) направлять на ремонт ОДИ (инвестировать) с последующим возмещением Собственниками (при инвестировании в ремонт ОДИ в доходы УК не включается), б) либо на личные расходы (развитие) компании (в т.ч. и после возврата собственниками понесенных инвестиций) – в последнем случае указанная экономия засчитывается в доходы (налогооблагаемую базу) УК.

б. Собственники обязуются: участвовать в расходах на содержание и ремонт ОДИ и на ис-полнение УК функций по управлению МКД соразмерно своей доле в праве общей соб-ственности на ОДИ, и вправе: требовать от УК исполнения обязательств по ДУ и настоя-щих Критериям в пределах предоставленных УК полномочий и соразмерно вносимых УК собствен-никами платежей.

с. Собственники (потребители) обязаны принимать решения о проведении и надле-жащем финансировании работ по ремонту ОДИ МКД и обеспечить свободный доступ в придан-лежащие им помещения при проведении ремонта ВДЭС электро-, тепло-, водо-снабжения, водоотведения, иных элементов, лицам, их проводящим, включая представител-ей подрядчиков и заказчика. Собственники осознают, что в соответствии со ст. 1064 ГК РФ вред, причиненный ими в результате неприятия необходимых и/или принятая необоснованных решений, недопущек в помещении для проведения УК необходимых работ, иных аналогичных действий (бездействия), личности или имущества этих и иных собственников помещений в МКД, а также третьих (заинтересованных) лиц, включая контрагентов, в т.ч., из-за недопуска представителей последних в принадлежащие собственникам помещения для проведения ими ремонтных работ и/или устранения аварийных ситуаций и их последствий, в т.ч. связанный с протечкой и порчей ВДЭС, подлежит устранению и возмещению за счет собственников (по-требителей) в полном объеме. Собственникам также разъяснено, что наступление событий, повлекших нанесение ущерба жизни и здоровью граждан, а также собственности третьих лиц, может подпадать под действие КоАП РФ (ст.ст. 6.36,4.7.7, 7.17, 7.21, 7.22,7.23,8.15,19.11, 20.1) и УК РФ (ст.ст.115,165,167,168, 213, 215.2, 237,330), иной ответственности (ст.293ГКРФ, ч.5,6 ст.2 ЖК).

б4. В соответствии с настоящими критериями (в т.ч. «а5», «а17») устанавливается Порядок установления размера и внесения платы за СРЖ – базовая ставка данной платы устанавливается ОСС на основании предложения УК – то есть путем утверждения настоящих критериев. Принципами платы за СРЖ является следующее:

а. плата за СРЖ - это целевые средства потребителей, поступающие в УК и направля-емые ею (кроме ПУ), в соответствии с Главой 52 ГК РФ, в адрес контрагентов; плата за СРЖ не яв-ляется доходами УК (а доходами контрагентов);

б. в состав платы за СРЖ включается агентское вознаграждение УК - плата за управ-ление (ПУ), являющаяся источником доходов УК и исчисляемая в размере пятнадцати про-центов от предельной ко возмещению потребителями платы за СРЖ; первоначально из общей суммы поступившей от собственники МКД платы за СРЖ оплачивается начисленная ПУ, уменьшенной на сумму ПУ остаток платы СРЖ направляется на прочие цели по содер-жанию и ремонту ОДИ; в связи с тем, что плата за СРЖ - является ежемесячной, ПУ также исчисляется ежемесячно, имея характер авансового платежа;

с. плата за СРЖ, являясь абонентской, то есть вносимой потребителями за много-кратное, длительное пользование предоставленными услугами, представляет собой струк-туру пла-тежей, одна часть которой исчисляется от общей площади помещения (плата за содержание и текущий ремонт жилья (СТРЖ), плата за ремонт (Р1), наем (Н1), за содержание этио-го хозяйства(САХ), за радио(Р2)), а другая часть зависит от количества проживающих в жилом доме (помещении) граждан; плата за вывоз мусора – сбор, вывоз и утилизация ТБО и КГМ (ВМ), за текущее содержание лифтов(П1);

д. плата за СРЖ (за исключением платы за наем) начисляется УК в соответствии с Критерия-ми, и подлежит с 01.01.12г: УК вправе в новом расчетном периоде (году) ежегодно индек-сировать действующий в декабре предыдущего года размер платы за СРЖ ОДИ в пре-делах, не превышающих +13,5 процентов с целью возмещения роста цен на горюче-сма-зочные, строительные материалы, бытовую химию, оборудование, хозяйственный ин-вентарь и инструменты, электроэнергию, обеспечение повышения оплаты труда обслужи-вающего персонала, в том числе подрядных организаций, в соответствии с отраслевым соглаше-нием, прочих товаров и услуг. Изменение размера платы за СРЖ осуществляется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором было принято реше-ние об её индексации. В течение календарного года плата за СРЖ, при её индексации на максимально установлен-ный размер, изменению не подлежит. УК вправе осуществлять ин-дексацию в новом расчет-ном периоде в большем размере, чем утвержденный выше, в слу-чае, если в предыдущих расчетных периодах индексация не производилась или платежи индексировались в меньших размерах, или действующая ставка платы за СРЖ меньше утвержденной ОСС базовой ставки, при этом размер индексации не может быть больше значения, если бы индексация производилась ежегодно в максимальном размере. О принятом решении по индексацию действующих платежей УК доводит к сведению собственников в установленном порядке (пп а17, а19, а20)

е. С даты утверждения настоящих Критериев, на 2011 год утвердить следующие месяч-ные ба-зовые ставки платы за СРЖ:

1. Базовая ставка СТРЖ –15,0 руб на 1м2 с общей площади квартир, действующая для домов высотой до 3-х этажей без лифтов и мусоропровода, с применением повышающих коэффициентов к указанной ставке в размере: 1,08 – для домов высотой от 4-х до 5-этажей без лифта и мусоропровода, 1,18 – для домов высотой от 4-х до 5-этажей без лифта, но с мусоропроводом, 1,27 - для домов высотой свыше 5-ти этажей, 1,55 - для общежитий вы-сотой до 5-ти этажей (или для домов (их частей), имеющих статус общежи-тий или являющихся ранее общежитиями, плата устанавливается на 1м2 жилой площади комнат, за исключением помещений, являющихся квартирами, имеющими свои кухни и/или туалетную (ванную) ком-нату);

2. база платы за Р1 устанавливается - 5,8 руб на 1м2 общей площади – в дальнейшем ин-дексировается в установленном в целом для платы за СРЖ порядке и подлежит расходова-нию в соответствии с настоящими Критериями; плата за ремонт устанавливается с целью проведения ремонтных работ на ОДИ МКД, не относящихся к текущему ремонту; стороны осознают, что указанные средства недостаточны для проведения комплексного ремонта всех элементов ОДИ МКД (для такого ремонта необходимо, исходя из мини-мального расчетного объема сметной стоимости ремонта МКД на 2009-2010гг на 1м2 общей площади помеще-ний дома, утвержденной Постановлением Администрации Тверской области от 16.04.09г № 147-п, - 3750 рублей, при этом в указанный перечень входит не весь объем необходимого ремонта МКД); в связи с изложенным, указанные средства используются по решению УК на проведение первостепенных работ на ОДИ МКД, для предотвращения угрозы безопасности и жизнедеятельности потребителей, в том числе УК вправе заимствовать на возвратной основе средства ремонта, вносимые собственниками одного МКД, для проведения ремонта иного МКД (по указанным основаниям); обязанность принять решение по комплексному ремонту всего ОДИ МКД и его финансированию возлагается исключительно на собственников; заимствова-ные средства подлежат безусловному возврату собственниками;

3. за САХ- 75 руб (в т.ч. 20 руб за услуги связи для целей кабельного ТВ); РС – 55 руб (с 1-го абонента); ВМ – 39,92 р.; указанные ставки, как правило, подлежат индексации в общем порядке, установленном п.п. «д» п. б.4. Критерий, однако, при значительном росте затрат об-служивающих организаций, размер ставки роста может быть увеличен, о чем обслуживающие организации обязаны уведомить граждан не позднее, чем за 2 месяца до установленной даты оплаты услуг по новым ставкам.

4. ПЛГ - 124,20 руб на 1-го проживающего - в дальнейшем индексируется в установленном в целом для платы за СРЖ порядке

5. Плата за проведение работ по контролю за состоянием и показаниями индиви-дуальных приборов учета (ИПУ), расположенных в помещении собственников (за счет до-полни-тельно вносимых собственниками платежей по следующим ставкам: (на 1г, 12, 13, 30-ответственно): до 2-х ИПУ – 200(220,240), до 3-х – 270 (300,330), до 4-х – 300 (330,360) рублей).

6. указанные в п/п.1 п. «е» базовая ставка утверждена ОСС в 2006г, в связи с чем с 2011 го-да (с даты утверждения Критериев) применяется ставка, проиндексированную за период с 2006 по 2011 год на установленный размер индексации на уровне (+13,5%*1,135*1,135*1,135*1,135*1,135).

7. Стороны вправе при заключении ДУ (на момент заключения ДУ) согласовать раз-меры платы за СРЖ ниже указанных выше значений, при этом УК вправе в иных будущих пери-одах скорректировать (увеличить) действующую (согласованную при заключении ДУ) ставку, но не выше утвержденных настоящих критериев базовых ставок (сформированных по размеру ежегодной индексации), если иное не указано в п/п. «е» п.б.4. настоящих Крите-риев.

g. Плата за СРЖ должна обеспечивать экономически обоснованные расходы по СРЖ.

При-менение (начисление) потребителям платы за СРЖ ниже, указанных в п/п «е» п.6.4 значе-ний, является основанием для освобождения УК от ответственности за ненадлежащее ока-зание услуг по причине не обеспечения собственниками достаточного объема финанси-рования необходимых работ. Потребители в любой момент вправе потребовать от УК начис-ления полного объема платежей, утвержденных в п/п «е» п.6.4 для обеспечения надлежащего объ-ема содержания ОДИ, за исключением платы за ремонт (выполнение УК обяза-тельств по ре-монту возможно только при 100%-ном возмещении собственниками необхо-димой стоимости ремонтных работ);

и. УК вправе устанавливать (рассчитывать, вводить, определять) фактический размер платы за СРЖ и ее индексацию в размере ниже, установленной выше значений, при этом УК вправе на сумму (полностью или частично) предоставляемых за счет снижения размера СРЖ преференций в одном периоде дополнительно увеличить платежи в последующих периодах действия ДУ. УК также вправе отдельные части платы за СРЖ индексировать не-равномерно при условии соблюдения общего годового размера принятой индексации платы за СРЖ. В пределах годовой индексации УК вправе изменять размер платы не более трех раз в год (при применении сразу максимального размера индексации платы за СРЖ в течение года не-изменен).

и. Работы, связанные с ремонтом ОДИ, осуществляются за счет целевой платы за Р1, на осно-вании предположений (решений), вносимых УК, исходя из технической необходимости (без дополнительного согласования с собственниками), а в случае нехватки средств – за счет отдельных доп. платежей собственников сверх целевой платы за Р1. Плата за наем жилья направляется УК на те же цели, что и плата за Р1. Экономия платы за Р1 также, по реше-нию УК, может направляться на ремонт ОДИ. Плата за Р1иН1 также может направляться на вы-полнение работ по благоустройству территории, в т.ч на установку ограждений, оборудование детских, спортивных и иных площадок;

ж. В связи с тем, что плата за СРЖ, являясь абонентской, связана с текущим обслужи-ванием и ремонтом ОДИ, то при отсутствии обоснованных, своевременных представлений (то есть в отчетный период оказания услуг) жалоб со стороны собственников, сумма начисленной платы за СРЖ одновременно является и суммой понесенных УК (уполно-моченных ею лиц) затрат, при этом по усмотрению УК в отчете об исполнении ДУ могут быть расшифрованы наиболее крупные затраты. Совпадение размера утвержденной собственниками в Критериях платы за СРЖ с размером ставок, установленных органами местного самоуправления, не означает единство природы указанной платы, в т.ч. и в вопросах налогообложения. Новый размер платы за СРЖ вводится в действие не ранее 1-го числа месяца, следующего за ме-сяцем, в котором было принято решение об изменении его размера.

к. Изменения принципов оплаты СРЖ и КУ в соответствии с положениями вновь вво-димых законов и нормативно-правовых актов, в том числе исключение расходов из СРЖ и введе-нием для их возмещения отдельных видов услуг, включая КУ, не является основанием для снижения размера платы за СРЖ, т.к. выводимые средства направляются на возме-щение иных расходов СРЖ. Плата за СРЖ вносится потребителями на расчетный счет УК че-рез кассы или расчетные счета уполномоченных лиц, либо наличными денежными сред-ствами непосредственно в кассу УК, в соответствии с суммой, указанной в счете-квитанции (форма которой утверждает УК), предоставляемой потребителю в момент его личного об-ращения либо, по указанию, путем направления письма по указанному им адресу.

л. Затраты по обслуживанию и ремонту общедомовых приборов учета (ОДПУ) осу-ществляются за счет СРЖ; при наличии экономии вносимой потребителями платы за КУ ука-занные расходы могут производиться за счет указанной экономии.

м. Работы, связанные с ремонтом сантехоборудования в квартирах (а также батарей (конвек-торов) и первых запорных устройств, расположенных на проходах/лесах в квартирах ВДИС), а также сетей, расположенных после первых запорных устройств, могут выполняться УК для потребителя только за счет их дополнительной оплаты, в связи с этим потребители обязаны проводить регулярные осмотры расположенных внутри помещений ОДС и незамед-лительно предпринимать меры по ремонту систем, относящихся к зоне ответственности по-требителей, и сообщать в УК о необходимости ремонта прочих сетей. Кроме того потребители обязаны допускать представителей УК, в т.ч. контрагентов, для осмотра помещений и ремонта ОДС, в противном случае принимают на себя обязательства и ответственность, указанные в п/п «к» п.6.3з Критерии.

п. Изменение в лицевых счетах по начислению услуг ЖКХ размера общей (жилой) площади, используемой для начисления платы за СРЖ и КУ, производится только с даты обращения потребителя (без перерасчета за иные периоды до даты обращения) при предо-ставлении им соответствующих оправдательных документов, так как это влечет за собой перераспреде-ление расходов по всем помещениям МКД.

65. Настоящие критерии определяют порядок предоставления КУ, в соответствии с чем, в це-лях обеспечения предоставления потребителю необходимого набора КУ он поручает УК действовать от его имени, по его поручению и за его счет в отношении с РСО, для чего УК должна: (4.1) заключить соответствующие договоры (в случае, если оферта (акцепт) до-говора соответствует, по мнению УК, интересам потребителя); контролировать качество КУ, предоставляемых РСО, предъявляя требования по их улучшению. (4.2) При несоот-ветствии положений оферты РСО интересам собственников, УК вправе не заключать такой договор, но оплачивать в полном объеме фактическое потребление собственниками КУ, принятое УК. (4.3) При наличии у потребителя просроченной задолженности за услуги ЖКХ перерасчет излишне предъявляемых к оплате сумм не производится: всеми потребителям МКД (как и при направлении суммы экономии на указанные в п. 2 цели). (4.4.) С целью упорядочивания оплаты тепловой энергии (ТЭ), обеспечения своевременности, полноты и качества услуг, собственники (потребители) осуществляют посезонную оплату ТЭ, используемой на нужды отопления, - то есть с 01 октября текущего года по 30 апреля последующего года, путем вне-сения равной оплаты в течение отопительного сезона, рассчитанной как 1/7 от годо-вого норматива отопления (действующего на дату заключения ДУ) и/или (при наличии ОДПУ) от объема по данным ОДПУ предыдущего отопительного периода, с расчетными значениями которого УК вправе применять повышающий коэффициент со значением до «1,4», учиты-вая возможное отклонение климатических показателей в новом отопительном сезоне. (4.5) При этом УК вправе в течение четырех лет с даты ввода ОДПУ в эксплуатацию начислять собственникам плату за КУ по большим значениям, определенным в п/п.4.1 (или норматив, или ОДПУ) (но не менее платы, позволяющей полностью возместить УК предъявляемые РСО расходы). (4.6) Стоимость 1 м3 ГВС определяется как сумма стоимости тепловой энергии (выраженной в Гкл), приходящейся на 1м3(т/л) воды, и цены подпиточной (сетевой) воды за 1м3 (т/л). Плата за ГВС для граждан, не имеющих квартирные приборы учета (ИПУ) ресурса, исчисляется исходя из произведения суммы стоимости 1м3 ГВС на расчетное и/или нор-мативное значение, приходящееся на 1го проживающего. Плата 1 м3 ГВС для квартир с ИПУ определяется как сумма стоимости 1м3 ГВС. Расчет платы за ГВС включает в себя помимо объема ТЭ, приходящегося на исполь-зуемый потребителями теплоноситель (подпиточную, сетевую воду), объем ТЭ, приходящийся на подогрев полотенцесушителей. (4.8.) Сроки нача-ла и окончания отопительного сезона могут не совпадать с периодом его оплаты Плата за КУ должна вноситься в размере, установленном законодательством РФ и настоящими Критериями, и в порядке, определенном для платы за СРЖ.

Г. Об особенностях оплаты КУ, установленных ч. 71 ст. 155 ЖК РФ. г.1. Потребители не вправе вносить плату за все или некоторые КУ в адрес РСО, в связи с чем внесение платы за КУ прямо в РСО не будет признаваться выполнением потребителями своих обязательств по внесению платы за КУ перед УК.

Е. Дополнительное понятие управления МКД, прав и обязанностей УК и Собственников е1 В силу ст.ст. 209, 288, 289, 290 ГК РФ и ст.30, ст. 36 ЖК РФ собственник помеще-ний МКД осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением, при этом собственнику квартиры МКД наряду с принадлежавшим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на ОДИ. На основании ст. 30, 31, 39, 61, 67, 68, 158, 161 ЖК РФ по-требители и члены их семей обязаны нести бремя расходов на содержание ОДИ соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения с учетом пред-

ложений УК платы за СРЖ, поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания ОДИ, неся ответственность за надлежащее содержание ОДИ в соответствии с законодательством РФ в состоянии, обеспе-чивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности МКД; сохранность имущества; доступность пользования помещениями, в т.ч общего пользования, а также зе-мельным участком, на котором расположен МКД; соблюдение прав и законных интересов потребителей; постоянная готовность ВДИС, ОДПУ и другого оборудования, входящих в состав ОДИ, для предоставления КУ (ресурсов) потребителям. Стороны гарантируют соблю-дение баланса интересов: собственники обязуются оплачивать, а УК в рамках выделенной собственниками финансирования обязуется надлежащим образом исполнять возложенные настоящими Критериями и ДУ функции; ни одна из сторон не вправе требовать друг от друга более, чем исполняет сама.

е2 В соответствии с ч. 23 ст. 162 ЖК РФ, при управлении МКД УК несет ответственность пе-ред собственниками за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечи-вают надлежащее содержание ОДИ и качество которого должно соответствовать установлен-ным нормам. Но так как права и обязанности сторон взаимозависимы, собственники обяза-ны обеспечить надлежащее своевременное и полное финансирование указанных работ с це-лью обеспечения УК возможности для возмещения понесенных УК и/или ее контрагента-ми затрат, в противном случае Собственники не вправе требовать выполнения полного объема желаемых (необходимых) работ и привлечения УК к установленным мерам ответ-ственности, в том числе административной и финансовой. При утверждении правитель-ством РФ состава минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего со-держания ОДИ в МКД (12.ст. 162), и при недостатке вносимых собственниками средств, плата за СРЖ подлежит безусловному доведению до необходимого размера путем начисления УК соответствующих ставок и предъявления их к оплате Собственникам, в противном случае УК не может быть привлечена к какой-либо ответственности, включая гражданской.

Указанными выше Критериями разделены платежи по содержанию ОДИ на обязатель-ные (исчисляемые с общей площади помещения), и не обязательные (определяемые от количе-ства проживающих граждан), в частности, к последним отнесены плата за вызов ТБО и КГМ и плата за пользование лифтами. По изначальному мнению уполномоченных лиц, принимающих в 2006г решения, последние платежи должны исчисляться в зависимости от количества про-живающих граждан, так как именно граждане (а не м2) пользуются лифтами и формируют в своих помещениях бытовой мусор.

Кроме того, хотелось бы обратить внимание на следующее. Какое-то время назад в УК известна позиция Касаационной коллегии ВС РФ от 21.02.08г №КАС07-764, в соответствии с которым признан соответствующим закону подпункт "д" пун-кта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных по-ставлением Правительства РФ от 13.08.06г N 491. На основании этого принято считать, плата за вывоз мусора должна исчисляться с 1м2 общей площади, как составляющая часть содержания и ремонта жилья.

На наш взгляд это справедливо лишь частично, и имеет отношение только твердо-бытовым отходам и крупногабаритному мусору, формирующемуся в результате обслуживания мест общего пользования, служебных и иных помещений, относящихся к общедомовому имуще-ству МКД.

В обоснование своего вывода ВС РФ сослался на пункты 1,8,3,7,5,9 Правил и нормам тех-нической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.03г № 170, однако, в силу разъяснений Минреинг России указанные Правила применяются в отношении сторон только в случае их прямого именованья в договоре управления, в других случаях указанные правила в соответствии с частью 3 статьи 4 Феде-рального закона от 27.12.02 г. N 184-ФЗ "О техническом регулировании" имеют рекоменда-тельный характер (п/п «в» п. 3 Письма от 14.10.08г №26084-СК/14) (так как исполнение указанных Правил №170 не являются предметом договора управления, то они носят для УК рекомендательный характер)

Кроме того, для точности, в приложении №4 постановления Госстроя № 170 от 27.09.03г., в разделе «Д. Прочие работы» отражаются следующие работы по саночистке: 9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев, 10. Уборка и очистка придомовой территории, 13. Удаление мусора из здания и его вывоза, 14. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их заглузочных клапанов, 15. Поливка тротуаров и замощенной территории.

При этом указано, что: «в жилых и подобных помещениях квартир работы выполняются нанятыми лицами, арендаторами, собственниками жилых помещений».

Вывод: речь идет о вывозе мусора, возникающем в результате уборки придомовой тер-ритории и мест общего пользования, а не бытового мусора, который должен вывозиться по до-говорам граждан, непосредственно заключаемым с исполнителем вывоза бытовых отходов, в соответствии с Правилами предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 10.02.97г. № 155.

Кроме того, абзац 9 Приложения № 3 Методических рекомендаций, утвержденных При-казом Минфина РФ № 243 от 27.08.04г. определил, что предоставляемые населению жи-лищно-коммунальные услуги включают: (1) содержание и текущий ремонт жилых помещений; (2) ка-питальный ремонт жилых помещений; (3) холодное водоснабжение, (4) водоотведение, (5) теп-лоснабжение и горячее водоснабжение, (6) электроснабжение, (7) газоснабжение, (8) вывоз бы-товых отходов.

То есть в указанном перечне вывоз мусора также выведен в отдельный вид услуги.

Кроме того, сложность включения услуги по вывозу мусора в состав тарифа услуги по содержанию и текущему ремонту жилья заключается в том, что жилищные услуги должны рас-считываться на 1 м2, когда как нормативы этой услуги рассчитаны исходя из показателя «1 че-ловек» (Государственный стандарт РФ ГОСТ Р 51617-2000) жилищно-коммунальные услуги. Общие технические требования», утвержденные постановлением Госстандарта РФ от 19.06.2000г. № 158-ст, таблица А1), пункта 3.4.5, Таблицы 64 Областных нормативов градостроительного проектирования Тверской области, утвержденных постановлением Администрации Тверской области от 14.06.11г №238-п.

Данная ситуация была предметом судебных разбирательств. В соответствии с Опреде-лением Судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда по делу №33-87 от 17.01.2006г в удовлетворении заявления Конаковского межрайонного прокурора было от-казано в связи с тем, что вывоз мусора предусмотрен указанным выше Стандартом и нормы вывоза определяются в кг на одного человека; выделение тарифа в отдельную составляющую прав граждан не нарушает, так как учитывается при расчете один раз.

Как указывалось выше со ссылкой на Конституцию РФ, не допускается принятие зако-нов (и, следовательно, и подзаконных актов), ухудшающих или сушающих права граждан.

Действующее до введение ЖК РФ законодательство и иные нормативно-правовые акты РФ допускали возможность оплаты расходов по вывозу ТБО и содержанию лифтов в виде от-дельных расходов, исчисляемых с человека, а не с общей площади (п. 3, 11 Правил оплаты гражданам жилья и коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 30.07.2004г. № 392, п. 2, 10, 11 Правил утвержденных указанным Постановлением № 155 от 10.02.97г.). В связи с изложенным, полагаю, что в действиях управляющей компании по на-числению жилищных услуг в соответствии с принятыми Критериями нарушений прав граждан не содержится, указанные платежи соответствуют нормам действующего законодательства.

Таким образом собственникам помещений в МКД предлагается на основании вышеиз-ложенного, при желании, принять в установленном порядке решения о пересмотре принципа на-числения платежей за текущее обслуживание лифтов и вывоз ТБО и КГМ с "человека" на "м2".

В этом случае, безусловно, лица, проживающие в маленьких квартирах, но с большим количеством жильцов, выиграют, так как будут оплачивать названные услуги в меньшем объ-еме, а лица, проживающие в помещениях с большой площадью и в маленьком количестве, про-играют, так как будут оплачивать больше.

Для каждого МКД будет свой расчет, однако, в целом по жилищному фонду получаются следующие цифры: с 01.07.2012г размер платы с человека за вывоз мусора составляет 45,91 рублей, а если рассчитать на 1м2, то получим 1,82 руб, по обслуживанию лифтов – 143 и 53,39 руб соответственно.

Категории многоквартирных домов(МКД)* в управлении ООО "Конаковский Жилфонд"	Размер ставки платы содержания и текущ ремонта жилья (ЭОТ) в соответствии с экономически обоснованным расчетом на (с) 01.07.2012г	Фактич ные значения ставки СЖР с 01.07.12г на 1м2	насколько % меньше от ЭОТ	Утвержденная ставка по-латы за СРЖ, руб/м2	на а - сколько утвержд ставка меньше от ЭОТ, %	на а - сколько факт ю факт ш е уг- верженной ста в ки, %	Таким образом, подытоживая вышесказанное, еще раз обращая внимание собственников на необходимость финанси-рования работ в надлежащих объемах. Несмотря на то, что рост платежей за ЖКУ с 01.07.12г увеличился примерно на 15% (в среднем годовом исчислении – 8%) при нормативном 23,14%, полученные значения, как показывают расчеты, будут все равно недостаточны. Из вышеприведенной Таблицы видно, что даже при росте размеры фактически используемых платежей не соот-ветствуют экономически-обоснованным расчетам и утверж-денным в Критериях размерам, что, безусловно, сильно за-трудняет надлежащее содержание и обслужи-вание МКД. Плата за ремонт с 01.07.12г составит 7,2 руб на 1м2 (без включения 5%-ного софи-нансирования по 185-ФЗ). При этом сообщая, что расчет экономически обоснован-ного тарифа (платы) за вывоз ТБО и КГМ показывает спра-ведливый и адекватный его уровень в размере 67,60 руб с человека. С 01.07.12 года действующая ставка в размере 39,92 рубля будет проин-дексована всего на 15%, что составит 45,91 рублей с человека и это все равно будет на 47% ниже экономически обоснованной ставки в размере 67,60 руб с человека.		
с лифтами, 12 этаж.	54,04	4,6	2,17	60,81	27,11	124,3	40,77	49,2	50,4
с лифтами, 9 этаж.	37,31	5,33	2,52	45,16	27,11	66,6	40,77	10,8	50,4
5-ти этажные с мусоропрово-дами	40,82		2,68	43,5	23,36	86,2	37,88	14,8	62,2
без мусоропроводов (до 5 эт вкл)	36,96		2,72	39,68	21,64	83,4	34,67	14,5	60,2

МКД (бывшие общежития)	88,52		8,04	96,56	33,39	189,2	49,76	94,1	49
ИТОГО (средне взвешенный):	38,95	1,68	2,68	43,31	21,1	105,3	36,9	17,4	74,9
Фактич-ки применяемые ставки, руб на чел-ка		143	45,91						
Фактич-ки применяемые ставки, руб на м2		5,39	1,82						
экономически-обоснованные ставки, руб на м2		5,39	2,68						
отклонение факта от ЭОТ, %		0	67,91						

Как известно, индексы предельного роста на жилищные услуги не распространяются, но, если не будет принят новый закон, с 2013 года рост коммунальных платежей не будет ограничиваться, так как согласно части 8 статьи 6 Федерального закона 26 декабря 2005 года N 184-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса", положения об установлении предельных индексов, предусмотренные частями 1 - 7 статьи 6 Федерального закона, действуют до 1 января 2012 года. Следовательно, следует считать утратившими силу постановления Правительства РФ от 28 августа 2009 года N 708 "Об утверждении основ формирования предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги" и Приказ Министерства регионального развития РФ от 23 августа 2010 г. N 378 "Об утверждении методических указаний по расчету предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги".

Еще раз подчеркнем: состояние домов к настоящему времени требует вложения значительных средств для проведения большого объема ремонтных работ, связанных с утеплением стен, ремонтом внутридомовых коммуникаций, заменой лифтов.

В такой ситуации, в соответствии с законом (ссылки были приведены выше), уже сегодня и сейчас собственникам надлежит обеспечить выделение дополнительных средств, в том числе и путем аккумулирования их на отдельных счетах в банке.

Ниже в Таблице приведены данные по ряду домов, в которых к 2015 году требуется произвести замену лифтов. На сегодняшний день, к сожалению, не работает ни одна из программ софинансирования ремонта. Следовательно, нам с Вами следует принять решения, которыми мы сможем реализовать поставленные задачи.

№ п/п	Адрес установки	№ под-езда	Количество эта-ж	Дата вво-да в экс-плуатацию	Год ист-чения срока экс-плуатации	Стоимость (по ценам на конец 11г), руб.	Стоимость за мену на 1 руб с 1м2, руб.	кол-во мес-цев в ср-ки
1	Энергетиков 28	1	12	авг.84	2009	1510158		сумма в мес-ц, руб с 1м2
2	Энергетиков 28	1а	12	авг.84	2009	1510158		60
ИТОГО						3020316	774,4	12,9
3	Наб. Волги 44	1	9	апр.84	2009	1373707		
4	Наб. Волги 44	2	9	апр.84	2009	1373707		
5	Наб. Волги 44	3	9	апр.84	2009	1373707		60
ИТОГО						4121121	746,1	12,4
6	Революции 2	1	9	фев.85	2010	1373707		
7	Революции 2	2	9	фев.85	2010	1373707		
8	Революции 2	3	9	фев.85	2010	1373707		
9	Революции 2	4	9	фев.85	2010	1373707		60
ИТОГО						5494828	714,3	11,9
10	Васильковского 29	1	9	мар.88	2013	1373707		
11	Васильковского 29	2	9	мар.88	2013	1373707		
12	Васильковского 29	3	9	мар.88	2013	1373707		60
ИТОГО						4121121	737,5	12,3
13	Пр-т Ленина 13а	1	9	январ.89	2014	1373707		
14	Пр-т Ленина 13а	2	9	январ.89	2014	1373707		60
ИТОГО						2747414	735,2	12,3
15	Баскакова 21	1	9	дек.89	2014	1373707		
16	Баскакова 21	2	9	дек.89	2014	1373707		
17	Баскакова 21	3	9	дек.89	2014	1373707		60
ИТОГО						4121121	737,7	12,3
18	Горького 3а	1	9	сен.89	2014	1373707		
19	Горького 3а	2	9	сен.89	2014	1373707		
20	Горького 3а	3	9	сен.89	2014	1373707		60
21	Горького 3а	4	9	сен.89	2014	1373707		
ИТОГО						5494828	687,6	11,5
22	Пр-т Ленина 23	1	9	мар.89	2014	1373707		
23	Пр-т Ленина 23	2	9	мар.89	2014	1373707		60
ИТОГО						2747414	633,7	10,6
ВСЕГО						31868163	5766,5	96,1

Из Таблицы видно, что если представить, что цены не изменятся, то даже из расчета внесения ежемесячно дополнительного платежа с целевым назначением «замена лифта» 60 месяцев, ежемесячная плата составит от 10,6 руб до 12,9 руб на 1м2, при том, что УК придется искать и иные источники для проведения указанных работ (в 2014-2015г).

Следовательно, у УК нет иного выхода, для предотвращения больших проблем, как начать с сентября 2012 года производить накопление средств, существующая дополнительная сборы из указанных выше значений в пределах ЭОТ и установленных значений.

Еще раз напоминаю, что в соответствии с Постановлением Президиума ВАС РФ от 29 сентября 2010 г. N 6464/10 определено, если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмоторительности и за возникновением которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

УК надеется на разумность собственников указанных домов и на то, что они примут данное решение к исполнению. Со своей стороны мы обязуемся открыть в банке специализированный расчетный счет для указанных целей, данные по которому будут доступны любому желающему и расход с которого будет возможен только для проведения работ по замене лифтов. Более того, будет проработан вопрос с банком, чтобы указанный счет функционировал по принципу депозитного: чтобы банк платил за размещение на нем денег, которые также пойдут на ремонтные работы.

Отменить принятое УК решение возможно только большинством жителей домов, но тогда напоминаю, что по истечении предельного срока эксплуатации установленных лифтов, они будут уполномоченным органом власти отключены и законсервированы. Та-ким образом, ими пользоваться будет категорически нельзя. И кто пострадает? Сами жильцы.

Наша компания НИКОГДА еще не производила дополнительный сбор средств для проведения ремонтных работ. Однако, возможности работать в долг не безграничны.

По многим домам имеется перерасход средств, что означает превышение выполненных работ над суммой собранных средств. Данная картина наблюдается даже по МКД №3 по ул. Александровка, по которому никогда платежи по ремонту не начислялись, так как дом от-носительно «молодой», хотя были утверждены (при этом на начала года имеется перерасход средств в сумме 1,67 млн руб). В связи с чем, а также с необходимостью проведения в 2012г ремонтных работ кровли и установки насосной станции, начиная с июля 12г, в указанном доме будет про-изводиться начисление платы за ремонт в общем для иных домов размере (7,2 руб с 1м2).

Учитывая то, что с октября 12 года будет изменен принцип начисления платы за отопле-ние, и платежи будут начисляться исключительно по тем объемам, которые будут складываться в конкретном месяце отопительного сезона (а не среднемесячные данные), а также с учетом ре-зультатов проведенных мероприятий по энергосбережению и энергоэффективности, свидетельствующая экономии ресурса, по тем домам, по которым имеется задол-женность со стороны собственников за ранее проведенные работы, УК будет вынужден от-носить сумму экономии по тепловой энергии (определяемая как разница, выраженная в Гкал на 1м2, между среднемесячным объемом, применяемым в отопительном сезоне 10/11гг, и фактически складывающимся по данным общедомовых приборов учета в конкретном месяце) на увеличение начисления суммы по статье «ремонт» (ориентировочно, это октябрь-декабрь и март-апрель месяцы) для хотя бы частичной компенсации понесенных расходов.

Собственники должны начать осознавать, что дом, в котором они живут, - не нечто аморф-

ное, непонятное, а конкретное: все его части принадлежат собственникам пропорцио-нально принадлежащим им помещениям, и если хоть какая-то часть дома будет сломана, изно-шена, пострадают все помещения в доме.

Конечно, мы не исключаем возможности попасть в какую-либо программу с участием средств бюджетов различных уровней, но даже в этом случае мы будем обязаны внести сумму софинансирования работ, и это позволит лишь уменьшить бремя собственников, но не освобо-дить полностью от указанных расходов.

Ради Бога, не подумайте, что УК пытается на Ваши плечи незаконно переложить бремя со-держания дома - это не так. Я пытаюсь объяснить лишь одно: надлежащее содержание домов возможно только при условии надлежащих услуг собственников.

Со своей стороны мы обеспечиваем целевое назначение и прозрачность использования указанных средств.

Готов вступить в дискуссию с любым оратором, утверждающим, что в ООО «Конаков-ский Жилфонд» - необоснованно самые большие платежи в городе. Может быть, они и правы в части размеров платежей, но все-таки идут в дискуссию. Например, в 2011 году нашей компанией было организовано проведение крупных ремонтных работ на сумму более 41 млн рублей (что составляет 145% от собранных средств), в том числе:

Ремонт кровли (из качественного дорогого материала «унифлекс») на обще-ую сумму 5924071р, в том числе: МКД №10 по улице Баскакова (957405р), МКД №11 по ули-це Гагарина (684711р), МКД №2 по улице Горького (743979р), МКД №3 по улице Крупской (61813р), МКД №11 по проспекту Ленина (76738р), МКД №18 по улице Советской (42331р), МКД №8 по улице Строителей (509550р), МКД №28 по улице Строителей (592034р), МКД №24 по ул Строителей (566948р).

Ремонт (утепление) фасада (единственные в городе) - всего 2925913р, в т.ч. МКД №29 по улице Гагарина (535963,09р), МКД №36 по ул Гагарина (479555,59р), МКД №38 по ул Гагарина (48204,85р), МКД №23 по ул Васильковского (502367,16р), МКД №27 по ул Василь-ковского (484381,29р), МКД №10 по ул Строителей (441473 руб).

Ремонт межпанельных температурных швов (1785183р); Устройство парковочных площадок - всего 949281р, в т.ч. МКД №15 по ул Баскакова (софи-нансирование с местным бюджетом - 2699849 руб), МКД №28а по ул Энергетиков (262359руб + 12084руб), МКД №3а по ул Горького (404989руб).

Устройство обязательного аварийного освещения лифтов - 521,9 тыс рублей; Ремонт балконов - всего 133730р, в т.ч. МКД №9 по ул Гагарина (215755,30 руб), МКД №10 по ул Гагарина (222786,20 руб), МКД №11 по ул Гагарина (225064,82 руб) МКД №36 по ул Гагарина (22278,62 руб), МКД №38 по ул Гагарина (22278,62 руб) МКД №8 по ул Бас-какова (22278,62 руб), МКД №14 по ул Энергетиков (151028,71 руб), МКД №3 по пр Ленина (21575,53 руб), МКД №5 по пр Ленина (155950,34 руб), МКД №26 по ул Строителей (21575,53 руб), МКД №3 по ул Гагарина (144524р), МКД №30 по ул Гагарина (674 руб), МКД №2 по ул Горького (234879р), МКД №3 по ул Горького (282859р), МКД №39 по ул Коллективная (81689р), МКД №2 по ул Революции (203458р), МКД №16 по ул Строителей (154361р), МКД №19 по ул Строителей (263751р).

Ремонт водонесных узлов с установкой общедомовых приборов учета - 7128,1 тыс рублей; Ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций - 13 млн рублей; Ремонт лифтов - крупные по МКД №3 (тыс рублей); по ул Баскакова №12 (306,8), №16 (96), №25 (100); по ул Васильковского: №9 (437,8), №11 (367,4), №21 (448), №31 (890,8); по ул Гагарина: №9 (106,3), №10 (846,7), №15 (199,7), №17 (159), №26 (477,7), №29 (976,9), №30 (180,5), №39 (789,6); по ул Горького: №2 (281,1), №3а (237,7), №5 (291,7), №6 (143,9); по ул Коллективная, 39 (258,6); по пр Ленина: №3(418,2), №23 (313,5); по ул Набережной Волги, 4 (294); по ул Ре-волюции, 2 (245,2), №26 (211,4); Горького пр-д, 2 (386,8); по ул Энергетиков: №28 (199,6), №33 (475,3), №29 (530,8).

Кроме того, обратите внимание на то, что сейчас в Гос Думе РФ начался про-цесс рассмо-трения проекта федерального закона № 59728-6 «О внесении изменений в Жи-лищный кодекс РФ» (предельные задолженности акты).

08.09.2012 в первом чтении принят проект поправок, направленных на создание и реализа-цию механизмов финансирования капремонта многоквартирных домов (далее - домов) в субъ-ектах Федерации за счет организационного обеспечения процесса планирования такого ре-монта и вовлечения в его финансирование собственников помещений в домах. Предлагаются в составе платы за жилое помещение и коммунальные услуги для указанного собственника отдельно выделить средства на проведение работ по замене лифтов.

Порядок установления размера этой платы, а также определения ее границ будет разрабатывать Правительство РФ. Субъекты Федерации смогут утверждать максимальную и минимальную величину такой, а органы местного самоуправления - устанавливать ее фиксированный размер в соответствии с региональным законом.

Вероятно, федеральные и региональные органы госвласти и органы местного самоуправле-ния в первые годы после принятия закона о приватизации. Тогда гражданам в основ-ной муниципальной) финансовой поддержке на капремонт многоквартирных домов. При этом верхний предел участия жильцов в финансировании ремонтных работ может достигать 100 % от общей суммы затрат. На сегодняшний день она составляет в среднем в зависимости от решения собственников от 5% до 20%, а остальное субсидирует государство. Перечислить за ремонт должны будут все владельцы жилья в зависимости от его возраста, что позволит оплачивать капремонт старых зданий за счет семей, которые приобрели квартиры в новых домах.

Наша компания уже неоднократно отмечала намерение властей организовать «касу взаимопомощи» при проведении капремонта жилых домов путем создания региональных фондов капремонта: при данной схеме ремонт одних домов будет осуществляться за счет средств собственников иных домов, при этом сомнительным является возможность когда-то в буду-щем получить вложенные в чужие дома средства в виде проведения ремонта своих домов.

Правда, в указанном законопроекте предусмотрена возможность для собственников от-казаться от централизации принадлежащих им средств в неких областных фондах, но как это будет реализовано, пока не понятно.

По мнению Хованской, Председателя комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Г. Хованской.

Несмотря на критическое отношение к законопроекту в целом, Хованская отметила, что «не должно быть у собственников иллюзий по поводу того, что за их обязательства по ре-монту домов всю бремя будет отвечать другой собственник в лице государства... В результате прива-тизации у нас создан класс нищих собственников. Процесс шел достаточно энергично, основан на уважении интересов собственников, но в итоге приватизации, в основном раско-зываются об их правах, но забывают сообщить, что когда-то им придется платить налог, исходя из близкой к рыночной оценки их квартир, финансировать капитальный ремонт домов, стра-ховать свое жилище, а это серьезная финансовая дополнительная нагрузка для тех, кого мы называем нищими собственниками. Многие из них получают субсидию, то есть адресную помощь по оплате жилого помещения и коммунальных услуг... Надо понимать, чем хуже со-стояние дома, тем выше цена капитального ремонта, тем беднее проживающие там люди. В законопроекте предлагается исключительно схема общего котла - создание на региональном уровне неких фондов наподобие федерального Фонда содействия реформированию ЖКХ, из которых будут финансироваться капитальные ремонты. Правила игры определяет тот, кто владеет этим фондом - региональная власть. Перечень работ устанавливается не Федеральным законом, а законом субъекта федерации. В РФ 84 субъекта, в каждом из них примут свой закон с уважением отношусь к региональным депутатам, но знаю, насколько разный уровень в за-конодательных собраниях. Так же как, впрочем, и в губернаторском корпусе. Собрать деньги в общий котел станут со всех, независимо от того, нуждается ваш дом в ремонте или нет. Закон распространяется даже на старые ЖКС, несмотря на то, что у них всегда были свои фонды на капитальный ремонт. В рамках законопроекта ничего не написано об ответственности за содержание фонда в рамках субъекта федерации. В РФ 84 субъекта, в каждом из них примут свой закон и будут по усмотрению чиновников, которым поручат эти фонды распоряжаться. Вам скажут, когда ваш дом поставят на очередь, в каком году сделают ремонт, какой будет перечень ра-бот. Вы, граждане, только деньги сдайте и больше ни о чем не заботьтесь! Принцип общего котла нарушает нормы Гражданского кодекса о том, что собственник несет бремя содержания имущества - своего, но не имущества собственников из соседнего дома!»

По мнению Хованской, необходимо применять меры к маргинальным (равнодушным, без-

ком-муникаций и оборудования, в результате которых ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим системам обеспечения пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, стационарной автоматической установки пожаротушения, системы дымоудаления, системы оповещения и эвакуации эвакуационных путей и выходов).

ж) загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы, демонтировать межбалконные лестницы, заваливать и загромождать люки на балконах и лоджиях квартир;

з) проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;

и) остеклять балконы, лоджии и галереи, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;

к) устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые и другие подсобные помещения, а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы;

л) устраивать в производственных и складских помещениях зданий (кроме зданий V степени огнестойкости) антресоли, конторки и другие встроенные помещения из горючих материалов и листового металла;

м) устанавливать в лестничных клетках внешние блоки кондиционеров.

33. При эксплуатации эвакуационных путей и выходов обеспечивается соблюдение проектных решений и требований нормативных документов по пожарной безопасности (в том числе по освещенности, количеству, размерам и объемно-планировочным решениям эвакуационных путей и выходов, а также по наличию на путях эвакуации знаков пожарной безопасности).

34. Двери на путях эвакуации открываются наружу по направлению выхода из здания, за исключением дверей, направление открывания которых не нормируется требованиями нормативных документов по пожарной безопасности или к которым предъявляются особые требования.

35. Запоры на дверях эвакуационных выходов должны обеспечивать возможность их свободного открывания изнутри без ключа.

Руководителем организации, на объекте которой возник пожар, обеспечивается доступ пожарным подразделениям в закрытые помещения для целей локализации и тушения пожара.

36. При эксплуатации эвакуационных путей, эвакуационных и аварийных выходов запрещается:

а) устраивать пороги - на путях эвакуации (за исключением порогов в дверных проемах), раздвижные и подъемно-опускные двери и ворота, вращающиеся двери и турникеты, а также другие устройства, препятствующие свободной эвакуации людей;

б) загромождать эвакуационные пути и выходы (в том числе проходы, коридоры, тамбуры, галереи, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши лестниц, двери, эвакуационные люки) различными материалами, изделиями, оборудованием, производственными отходами, мусором и другими предметами, а также блокировать двери эвакуационных выходов;

в) устраивать в тамбурах выходов (за исключением квартир и индивидуальных жилых домов) сушилки и вешалки для одежды, гардеробы, а также хранить (в том числе временно) инвентарь и материалы;

г) фиксировать замки, вращающиеся двери лестничных клеток, коридоров, холлов и тамбуров в открытом положении (если для этих целей не используются устройства, автоматическая срабатывающие при пожаре), а также снимать их;

д) закрывать жалюзи или остеклять переходы воздушных зон в незадымляемых лестничных клетках;

е) заменять армированное стекло обычным в остеклении дверей и фрамуг.

40. Запрещается оставлять по окончании рабочего времени не обеспеченными электроустановки и бытовые электроприборы в помещениях, в которых отсутствует дежурный персонал, за исключением дежурного освещения, систем противопожарной защиты, а также других электрораздаточных и электротехнических приборов, если это обусловлено их функциональным назначением и (или) предусмотрено требованиями инструкции по эксплуатации.

41. Запрещается прокладка и эксплуатация воздушных линий электропередачи (в том числе временных и проложенных кабелем) над горючими кровлями, навесами, а также открытыми складами (штабелями, скирдами и др.) горючих веществ, материалов и изделий.

42. Запрещается:

а) эксплуатировать электропровода и кабели с видимыми нарушениями изоляции;

б) пользоваться розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями с поврежденными;

в) обертывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами, а также эксплуатировать светильники со снятыми колпаками (рассеивателями), предусмотренными конструкцией светильника;

г) пользоваться электроутюгами, электроплитками, электрочайниками и другими электронагревательными приборами, не имеющими устройств тепловой защиты, а также при отсутствии или неисправности терморегуляторов, предусмотренных конструкцией;

д) применять нестандартные (самодельные) электронагревательные приборы;

е) оставлять без присмотра включенными в электрическую сеть электронагревательные приборы, а также другие бытовые электроприборы, в том числе находящиеся в режиме ожидания, за исключением электроприборов, которые могут и (или) должны находиться в круглосуточном режиме работы в соответствии с инструкцией завода-изготовителя;

ж) размещать (складировать) в электрощитах (у электрощитов), у электродвигателей и пусковой аппаратуры горючие (в том числе легковоспламеняющиеся) вещества и материалы;

з) использовать временную электропроводку, а также удлинители для питания электроприборов, не предназначенных для проведения аварийных и других временных работ.

43. Обеспечивается исправное состояние знаков пожарной безопасности, в том числе обозначающих пути эвакуации и эвакуационные выходы. Эвакуационное освещение должно включаться автоматически при прекращении электропитания рабочего освещения. В зрительных, демонстрационных и выставочных залах знаки пожарной безопасности с автономным питанием и от электросети могут включаться только на время проведения мероприятий с пребыванием людей.

44. Запрещается пользоваться неисправными газовыми приборами, а также устанавливать (размещать) мебель и другие горючие предметы и материалы на расстоянии менее 0,2 метра от бытовых газовых приборов по горизонтали и менее 0,7 метра - по вертикали (при нависании ука-занных предметов и материалов над бытовыми газовыми приборами).

48. При эксплуатации систем вентиляции и кондиционирования воздуха запрещается:

а) оставлять двери вентиляционных камер открытыми;

б) закрывать вытяжные каналы, отверстия и решетки;

в) подключать к воздуховодам газовые отопительные приборы;

г) выжигать скопившиеся в воздухопроводах жаровые отложения, пыль и другие горючие вещества.

55. Обеспечить исправность сетей наружного и внутреннего противопожарного водопровода и организовать проведение проверок их работоспособности не реже 2 раз в год (весной и осенью) с составлением соответствующих актов. При отключении участков водопроводной сети и (или) пожарных гидрантов, а также при уменьшении давления в водопроводной сети ниже требуемого извещать об этом подразделение пожарной охраны. Обеспечить исправное состояние пожарных гидрантов, их утепление и очистку от снега и льда в зимнее время, доступность подъезда пожарной техники к пожарным гидрантам в любое время года.

56. Запрещается стоянка автотранспорта на крышах колодез пожарных гидрантов.

57. Обеспечить укомплектованность пожарных кранов внутреннего противопожарного водопровода пожарными рукавами, ручными пожарными стволами и вентилями, организовать перекатку пожарных рукавов (не реже 1 раза в год). Пожарный рукав должен быть присоединен к пожарному крану и пожарному стволу. Пожарные шкафы крепятся к стене, при этом обеспечивается полное открывание дверей шкафов не менее чем на 90 градусов.

74. Запрещается использовать противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями для складирования материалов, оборудования и тары, для стоянки транспорта и строительства (установки) зданий и сооружений, для разведения костров и сжигания отходов и тары.

75. Обеспечить исправное содержание (в любое время года) дорог, проездов и подъездов к зданиям, сооружениям и строениям, открытым складам, наружным пожарным лестницам и пожарным гидрантам. Запрещается использовать для стоянки автомобилей (частных автомобилей и автомобилей организаций) разворотные и специальные площадки, предназначенные для установки пожарно-спасательной техники.

76. При проведении ремонтных работ дорог или проездов, связанных с их закрытием, руководитель организации, осуществляющей ремонт (строительство), предоставляет в подразделение пожарной охраны соответствующую информацию о сроках проведения этих работ и обеспечивает установку знаков, обозначающих направление объезда, или устраивает проезды через ремонтируемые участки дорог и проездов.

77. Обеспечивать своевременную очистку объектов от горючих отходов, мусора, тары, опавших листьев и сухой травы. Не допускается сжигать отходы и тару в местах, находящихся на расстоянии менее 50 метров от объектов.

90. В квартирах, жилых комнатах общестрой и номерах гостиниц запрещается устраивать производственные и складские помещения для применения и хранения взрывоопасных, пожаровзрывоопасных и пожароопасных веществ и материалов, изменять их функциональное назначение, в том числе при сдаче в аренду, за исключением случаев, предусмотренных нормативными правовыми актами и нормативными документами по пожарной безопасности.

91. Запрещается хранение баллонов с горючими газами в индивидуальных жилых домах, квартирах и жилых комнатах, а также на кухнях, путях эвакуации, лестничных клетках, в цокольных этажах, в подвальных и чердачных помещениях, на балконах и лоджиях.

92. Газовые баллоны для бытовых газовых приборов (в том числе кухонных плит, водогрейных котлов, газовых колонок), за исключением 1 баллона объемом не более 5 литров, под-ключенного к газовой плите заводского изготовления, располагаются вне зданий в пристройках (шкафах или под кожухами, закрывающимися верхнюю часть баллонов и редуктор) из негорючих материалов или глухого простенка стены на расстоянии не менее 5 метров от входов в здание, цокольные и подвальные этажи.

93. Пристройки и шкафы для газовых баллонов должны запираются на замок и иметь жа-

люзи для проветривания, а также предупреждающие надписи "Огнеопасно. Газ".

94. У входа в индивидуальные жилые дома, а также в помещения зданий и сооружений, в которых применяются газовые баллоны, размещается предупреждающий знак пожарной безопасности с надписью "Огнеопасно. Баллоны с газом".

95. При использовании бытовых газовых приборов запрещается:

- а) эксплуатация бытовых газовых приборов при утечке газа;
- б) присоединение деталей газовой арматуры с помощью искробезопасного инструмен-та;
- в) проверка герметичности соединений с помощью источников открытого пламени, в том числе спичек, зажженных свечей.

Во многом аналогичные нормы содержатся в Правилах пожарной безопасности в Рос-сийской Федерации (ППБ 01-03) (утв. приказом МЧС РФ от 18 июня 2003 г. N 313).

Также в вопросах пожарной безопасности следует руководствоваться Федеральным законом от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", в соответствии с ч.1 и ч.4 ст.64 которого собственники (уполномоченные представите-ли, для МКД - орган управления МКД) обязаны в отношении объектов защиты, для которых законодательством РФ о градостроительной деятельности предусмотрено прове-дение государ-ственной экспертизы проектной документации, а также для зданий класса функциональной пожарной опасности Ф1.1, составлять Декларации пожарной безопасности, предусматривающую оценку пожарного риска (если проводится расчет риска) и оценку воз-можного ущерба имуществу третьих лиц от пожара (может быть проведена в рамках до-вольного страхования ответственности за ущерб третьим лицам от воздействия пожара).

В соответствии с Разъяснениями МЧС РФ от 7 апреля 2010 г. на многоквартирный жи-ло-дом со встроенными помещениями общественного назначения разрабатывает орган управления многоквартирным домом, на общественное или административное здание, при-надлежащее нескольким собственникам, - орган управления зданием. Наличие аккредитации в области пожарной безопасности для любых организаций, выполняющих разработку декла-рации пожарной безопасности и проведение расчетов пожарного риска, не требуется. В декла-рации пожарной безопасности указываются статьи Технического регламента и нормативных документов, содержащих требования пожарной безопасности, выполнение которых должно быть обеспечено на объекте защиты. Причем на действующие объекты защиты расчет пожар-ного риска не требуется. Кроме того, в декларации на объекты защиты, эксплуатирующиеся на день вступления в силу Технического регламента, достаточно указать требования пожарной безопасности, которым необходимо пользоваться при эксплуатации объектов. Сумму ущерба третьим лицам от возможного пожара на объекте защиты составитель декларации определяет самостоятельно. Декларация представляется в уведомительном порядке и согласованию с ор-ганом государственного пожарного надзора не подлежит. Отказом в регистрации декларации пожарной безопасности может послужить только ее несоответствие установленной форме. Проверка изложенных в ней требований пожарной безопасности должна производиться только при проведении мероприятий по контролю.

Однако, изложенная выше позиция в настоящее время не может приниматься одно-значно. Федеральным законом от 28 ноября 2011 г. N 337-ФЗ в Градостроительный кодекс РФ (ГРСК РФ) внесен ряд изменений, в том числе в ст. 49 ГПК РФ, по исключению из предмета регули-рования деятельности, связанной с экспертизой капитального ремонта зданий и сооруже-ний.

В частности, в соответствии с ч.1 ст. 49 ГРСК РФ, проектная документация объектов капиталь-ного строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подго-товки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, преду-смотренных частями 2, 3 и 4 ст. 49 ГРСК РФ, в том числе экспертиза проектной докумен-та-ции не проводится в случае, если для строительства, реконструкции не требуется получение разрешения на строительство, а также в случае проведения такой экспертизы в отношении проектной до-кументации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы или негосударственной экспертизы и применяемой повторно (да-лее - типовая проектная документация), или модификации такой проектной до-кументации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и без-опасности объектов капитального строительства. Экспертиза проектной документации не проводится в отношении разделов проектной документации, подготовленных для проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением проектной документации, подготов-ленной для проведения капитального ремонта автомобильных дорог общего пользования (ч. 3 ст. 49 ГРСК РФ). В соответствии с пунктом 14.2 ст. 1 ГРСК РФ капитальный ремонт объектов капитального строительства - это замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением не-сущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-тех-нического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов. На основании п. 10 ст. 1 ГРСК РФ объект ка-питального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Таким образом, так как для действующих в настоящее время зданий возможно проведе-ние только капитального ремонта (реконструкция - в исключительных случаях), то проведение госэкспертизы проектной документации в этом случае не предусмотрено, и составление декла-рации пожарной безопасности не обязательно.

Однако, УК предлагает, при желании, органу управления МКД (которым является общее собрание) утвердить Декларацию пожарной безопасности, проект которой приводим ниже. Декларация пожарной безопасности.

Перечень федеральных законов о технических регламентах и нормативных документах пожарной безопасности, выполнение которых обеспечивает на объекте защиты:

На объекте обеспечено выполнение всех требований федеральных законов о тех-нических регламентах и нормативных документах по пожарной безопасности, выполнение ко-торых предусмотрено для противопожарной защиты зданий данного класса функциональ-ной пожарной опасности, в том числе:

1. СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений».
2. СНиП 2.04.01-85* «Внутренний водопровод и канализация зданий».
3. СНиП 2.04.02-85* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».
4. СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских посе-лений».
5. СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование».
6. СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».
7. СНиП II-26-76* «Кровли».
8. СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зда-ний».
9. НПБ 88-2001* «Установки пожаротушения и сигнализации. Нормы и правила проекти-рования».
10. ПБ 1-03-03 «Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих за-щите автоматическими установками пожаротушения и автоматической пожарной сигнализа-цией».
11. НПБ 104-03 «Проектирование систем оповещения людей о пожаре в зданиях и сооруже-ниях».
12. ППБ 01-03 «Правила пожарной безопасности в Российской Федерации».
13. Правила устройства электроустановок (ПУЭ).

В соответствии с вышеуказанными нормативными документами на объекте преду-смотрено выполнение следующих требований технических регламентов и нормативных до-кументов в области пожарной безопасности, а именно:

Условие соответствия объекта защиты требованиям пожарной безопасности: по-жарная безопасность объекта защиты обеспечена, требования нормативных документов по по-жарной безопасности выполняются в полном объеме.

Способы защиты людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара: защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение послед-ствий их воздействия обеспечивается следующими способами:

- применение объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограни-чение рас-пространения пожара за пределы очага;
- устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эва-куации лю-дей при пожаре;
- применение систем коллективной защиты (в том числе противодымной) и средств индивиду-альной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;
- применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и ма-териалов с показателями пожарной опасности, соответствующими требуемой степени огне-стойкости зданий (сооружений) и классу их конструктивной пожарной опасности;
- применение огнезащитных составов (в том числе антипиренов и огнезащитных крас-ок) и строительных материалов (облицовок) для повышения пределов огнестойкости строи-тельных конструкций.

Проходы, проезды и подъезды к зданию:

- Ширина проездов для пожарной техники составляет не менее 6 метров.
- Расстояние от внутреннего края подъезда до стены здания не менее 5 метров.
- Туловище проезды заканчиваются разворотными площадками для пожарной техники разме-рами 17х17 метров.

Системы пожарной сигнализации:

- Автоматические установки пожарной сигнализации смонтированы в здании в соответ-ствии с проектно-сметной документацией, которые обеспечивают автоматическое обнаружение пожара, подачу управляющих сигналов на технические средства оповещения и управления

эвакуацией людей.

- Системы пожарной сигнализации обеспечивают подачу светового и звукового сигнала о возникновении пожара на приемно-контрольное устройство в помещении дежурного персонала.

- Ручные пожарные извещатели установлены на путях эвакуации в местах доступных для их включения при возникновении пожара.

- Система оповещения о пожаре и управления эвакуацией людей в здании:

- Оповещение людей о пожаре, управление эвакуацией людей и обеспечение их безопасной эвакуации при пожаре в здании осуществляется:
- подачей световых и речевых сигналов во все помещения;
- трансляцией специально разработанных текстов о необходимости эвакуации, путях эвакуации, направлении движения и других действиях;
- обеспечивающих безопасность людей и предотвращение паники при пожаре;
- размещение и обеспечение освещения знаков пожарной безопасности на путях эвакуации, включение эвакуационного (аварийного) освещения;
- Система оповещения и управления эвакуацией людей оборудованы источниками бесперебойного электропитания.

- Ограничение распространения пожара в здании:

- Требования к ограждающим конструкциям и типам противопожарных преград установлены с учетом функциональной пожарной опасности помещений, величины пожарной нагрузки, степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности здания.
- Противопожарные двери ведущие в электрощитовую, в машинное отделение лифтов, вентиляторную, на кровлю выполнены с применением негорючих материалов, обеспечивающих нормативное значение пределов огнестойкости этих конструкций.

- Требования строительных норм и правил пожарной безопасности ранее принятые и не противоречащих Федеральному закону от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

- Для эксплуатации здания выполнены следующих мероприятий режимного характера:

- Разработана инструкция о мерах пожарной безопасности для жилых домов, инструкция при проведении пожароопасных работ в жилом фонде.
- Все работники допускаются к работе после прохождения вводного противопожарного инструктажа, инструктажа на рабочем месте.
- На видных местах вывешены таблички с указанием номера телефона вызова пожарной охраны.
- Обслуживающий персонал прошел специальное обучение по программе пожарно-технического минимума.
- Дороги, проезды и подъезды к зданию, наружным пожарным лестницам и водоисточникам, используемым для целей пожаротушения, свободны для проезда пожарной техники, содержатся в исправном состоянии, а зимой очищаются от снега и льда.
- Нарушения огнезащитных покрытий (штукатурки, специальных красок) строительных конструкций, горючих отделочных и теплоизоляционных материалов немедленно устраняются.

- Обработанные (пропитанные), в соответствии с требованиями нормативных документов, деревянные конструкции в случае потери огнезащитных свойств, обрабатываются повторно.

- Состояние огнезащитной обработки (пропитки) проверяется не реже двух раз в год.
- Наружные пожарные лестницы и ограждения на крышах (покрытиях) здания содержатся в исправном состоянии и не реже одного раза в пять лет подвергаются эксплуатационным испытаниям.

- Двери чердачных помещений, а также технических этажей и подвалов, в которых по условиям технологии не требуется постоянного пребывания людей, закрыты на замок. На дверях указанных помещений установлена информация о месте хранения ключей.

- В лестничных клетках и лифтовых холлах предусмотрено остекление дверей армированным стеклом. Двери ведущие в электрощитовую, в машинное отделение лифтов, вентиляторную, на кровлю установлены противопожарные.

- Двери на путях эвакуации открываются свободно и по направлению выхода из здания.

- При эксплуатации эвакуационных путей и выходов запрещено:

- загромождать эвакуационные пути и выходы (в том числе проходы, коридоры, тамбуры, галереи, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши лестниц, двери, эвакуационные люки) различными материалами, изделиями, оборудованием, мусором и другими предметами, а также закрывать двери эвакуационных выходов;
- устраивать в тамбурах выходов сушилки и вешалки для одежды, гардеробы, а также хранить (в том числе временно) инвентарь и материалы;
- устраивать на путях эвакуации пороги (за исключением порогов в дверных проемах);
- применять горючие материалы для отделки, облицовки и окраски стен и потолков, а также ступеней и лестничных площадок на путях эвакуации (кроме здания V степени огнестойкости);
- фиксировать самозакрывающиеся двери лестничных клеток, коридоров, холлов и тамбуров в открытом положении (если для этих целей не используются автоматические устройства, срабатывающие при пожаре), а также снимать их;
- остеклять или закрывать жалюзи воздушных зон в незадымляемых лестничных клетках; заменять армированное стекло обычным в остеклении дверей и фрамуг.

- Эксплуатация электрических сетей, электроустановок и электротехнических изделий, а также контроль за их техническим состоянием осуществляется в соответствии с требованиями нормативных документов по электроэнергетике.

- При эксплуатации действующих электроустановок на объекте запрещено:

- обертывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами, а также эксплуатировать светильники со снятыми колпаками (рассеивателями), предусмотренными конструкцией
- светильника;
- применять нестандартные (самодельные) электроннагревательные приборы, использовать некалиброванные плавкие вставки или другие самодельные аппараты защиты от перегрузки и короткого замыкания;
- размещать (складировать) у электроцитов, электродвигателей и пусковой аппаратуры горючие (в том числе легковоспламеняющиеся) вещества и материалы.

- Пожарные гидранты находятся в исправном состоянии, а в зимнее время утеплены и очищаются от снега и льда. Стоянка автотранспорта на крышах колодез пожарных гидрантов за-прещается. Дороги и подъезды к источникам противопожарного водоснабжения обеспечивают проезд пожарной техники к ним

- в любое время года.
- У месторасположения пожарных гидрантов установлены соответствующие указатели.
- Пожарные краны внутреннего противопожарного водопровода укомплектованы рукавами и стволами. Пожарный рукав присоединен к крану и стволу. Не реже одного раза в год производится перекатка рукавов на новую скатку.

Также прошу собственников помещений в МКД обратить внимание на положения Главы 6.2 Градостроительного кодекса "Эксплуатация зданий, сооружений" (в соответствии с Федеральным законом от 28 ноября 2011 г. № 337-ФЗ вступает в силу с 1 января 2013 г.).

- Статья 55.24.
1. Эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением).
 3. В случае, если для строительства, реконструкции объектов капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство, эксплуатация таких объектов допускается после окончания их строительства, реконструкции.
 4. В случае капитального ремонта зданий, сооружений эксплуатация таких зданий, соору-

жений допускается после окончания их капитального ремонта.

5. Эксплуатация зданий, сооружений, должна осуществляться в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документацией (не во всех случаях), нормативных правовых актов РФ, субъектов РФ и муниципальных правовых актов.

6. В целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации должны обеспечиваться техническое обслуживание зданий, сооружений, эксплуатационный контроль, текущий ремонт зданий, сооружений.

7. Эксплуатационный контроль... осуществляется путем периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности зданий, сооружений, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения и соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, проектной документацией.

8. Техническое обслуживание... текущий ремонт... проводятся в целях обеспечения надлежащего технического состояния таких зданий, сооружений. Под надлежащим техническим состоянием зданий, сооружений понимаются поддержание их параметров устойчивости, надежности, а также исправность строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документацией.

9. Эксплуатационный контроль осуществляется лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения.

10.... Эксплуатация многоквартирных домов осуществляется с учетом требований жилищного законодательства.

11. В случае поступления в орган местного самоуправления поселения (ОМСУ), городского округа по месту нахождения зданий, сооружений заявлений физических или юридических лиц о нарушении требований законодательства РФ к эксплуатации зданий, сооружений, о возникновении (угрозы) в них аварийных ситуаций ОМСУ (в некоторых случаях - иные лица), проводится осмотр зданий, сооружений в целях оценки их технического состояния и надлежащего технического обслуживания... и направляют лицам, ответственным за эксплуатацию зданий, сооружений, рекомендации о мерах по устранению выявленных нарушений.

Статья 55.25

1. В случае, если иное не предусмотрено федеральным законом, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, является собственник здания... либо привлекаемое собственником или таким лицом в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения на основании договора физическое или юридическое лицо.

2. В случае, если число собственников здания, сооружения превышает пять, решения по вопросам эксплуатации... принимаются на общем собрании таких собственников.

4. Периодичность, состав подлежащих выполнению работ по техническому обслуживанию... (включая необходимые наблюдения, осмотры) должны определяться в соответствии с проектной документацией, результатами контроля за техническим состоянием здания, сооружения индивидуально для каждого здания, сооружения исходя из условий их строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации.

5. Если иное не предусмотрено федеральным законом, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, обязано вести журнал эксплуатации здания.

7. Лицо, ответственное за эксплуатацию, обязано извещать о каждом случае возникновения аварийных ситуаций в здании, сооружении:

- 1) органы госконтроля;
- 2) ОМСУ, за исключением случаев, указанных в пункте 1 настоящей части;
- 3) собственника здания.

Статья 55.26.

1. ...В случаях нарушения при эксплуатации зданий, сооружений требований технических регламентов, проектной документации эксплуатации зданий, сооружений может приостанавливаться в порядке, установленном законодательством РФ.

Таким образом, обращая внимание собственников, что в случае ненадлежащего содержания принадлежащих им многоквартирных домов (в том числе не проведения ремонтных работ), уполномоченными органами эксплуатация таких зданий может приостанавливаться (то есть жильцы подлежат выселению).

Что касается должников по квартплате.

В соответствии с ЖК и ГК РФ собственники имущества и уполномоченные ими лица обязаны нести бремя расходов по содержанию и ремонту принадлежащего им имущества. Управляющая компания ООО «Конаковский Жилфонд» призывает граждан отнестись самым ответственным образом к своевременной и полной оплате оказываемых специализированными организациями по договору с нашей компанией Вам услуг ЖКХ (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, содержание и ремонт жилья, вывоз мусора, лифты, антенны и радио).

Наличие просроченной задолженности за указанные услуги приводит к необходимости нам изыскивать дополнительные средства, определять приоритеты в выполняемых работах, что приводит к возникновению жалоб со стороны добросовестных собственников и нанIMATE-лей. Наша управляющая компания самым решительным образом боролась и будет бороться со злостными должниками, подавая судебные иски, направляя исполнительные листы в службу судебных приставов, ограничивая услуги неплательщикам, решая вопросы с их выселением из занимаемых жилых помещений – так как никто не имеет право бесплатно пользоваться услугами (на сегодняшний день судами принято решение о принудительном взыскании долгов по более 1,5 тысячи исков).

В настоящее время законодатели обязаны рассмотреть изменения в действующее законодательство на основании позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в Постановлении от 14 мая 2012 г. № 11-П, в соответствии с которой, с целью защиты кредиторов, иммунитет на изъятия жилища должен распространяться только в пределах норм, а не на все жилье, то есть это означает возможность выселения должников с предоставлением им, например, комнаты в общежитии по нормам, например, 6 м² на человека.

При этом мы многократно просили граждан, особенно с небольшими доходами, в обязательном порядке обратиться в собес - в Территориальный орган социальной защиты населения в Конаковском районе по адресу: г. Конаково, ул. Маяковского, 7, тел 3-27-12, за решением вопроса о предоставлении субсидий – это единственная в настоящее время реальная и действенная форма социальной защиты малообеспеченных граждан и пенсионеров при оплате квартплаты. К огромному сожалению, на практике, при изучении дел должников мы видим, что гражд-дане имели право получить субсидии и львиная часть задолженности была бы оплачена за счет них, но по разным причинам люди субсидии не оформили, а «задним» числом данная помощь не предоставляется.

Поэтому призываем всех: хотя бы попытайтесь, если у вас небольшие доходы и есть затруднения с оплатой ЖКУ, оформить субсидии, что позволит не наращивать задолженность по квартплате.

При этом при оформлении субсидии с Вас могут запросить справку о задолженности по квартплате, так как наличие задолженности является препятствием для получения этой помощи. Однако, решением этого вопроса может послужить заключение с управляющей компанией Соглашения о расщорки погашения задолженности, которое мы непременно подписываем с любым обратившимся к нам лицом, главное, чтобы в последствии данное Соглашение исполнялось. С таким Соглашением органы соцзащиты без проблем предоставят Вам субсидии на оплату услуг ЖКХ, даже если Вы имеете задолженность по квартплате (при наличии иных оснований).

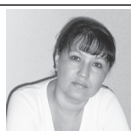
Пожалуйста, помните, что услуги ЖКХ должны оплачиваться до 10-го числа месяца, следующего за расчетным. При неоплате услуг до конца месяца начисляются пени.

Кроме того, убедительно просим направлять Ваши предложения по вопросам обслуживания и ремонта в адрес нашей компании. Специалисты УК и обслуживающих организаций всегда готовы помочь в любых вопросах.

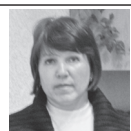
В частности, руководителями направлений являются:



Иванов Валентин Федорович
Заместитель генерального
директора управляющей
компании, тел 3-06-02



Галина Клара Рашидовна
Начальник службы эксплуата-
ции УК, тел 4-36-14, 4-45-19



Попикова Маргарита Васильевна
Руководитель обслуживающей
организации по вопросам
санитарного содержания домов,
тел 4-45-19



Шепета Владимир Петрович
Главный инженер организа-
ции, отвечающей за содержа-
ние внутридомовых инженер-
ных сетей, тел 4-46-53



Дроздов Николай Иванович
Мастер сантехнического
участка (по домам «старой»
части города), тел 3-15-64



Морев Владислав Леонидович
Мастер сантехнического участка
(по домам «новой» части города),
тел 4-39-30,