

29.03.2015 | Консультации постоянных клиентов

Центр дистанционного обучения «АКАТО» всегда ценит своих клиентов и предлагает всем участникам мероприятий «АКАТО» максимально комфортные условия участия в семинарах.

Напоминаем, что помимо информирования о важнейших новостях и аналитических статьях по проблематике ЖКХ, размещаемых на сайте «АКАТО», постоянные клиенты (которыми считаются все специалисты, принявшие участие хотя бы в одном мероприятии «АКАТО»), получают право на дополнительные скидки, суммирующиеся с остальными, а также право на бесплатные консультации по вопросам жилищной сферы. Консультации проводятся лучшими экспертами «АКАТО» посредством электронной почты.

Ниже приведены несколько примеров консультаций, проведённых экспертом по юридическим вопросам ЖКХ И. А. Кокиным:

Вопрос: Мы раскрываем информацию на сайте реформаЖКХ, там вся информация раскрывается в полном объеме (все инженерные системы, задолженность и финансовая отчетность в разрезе по МКД). А также у нас открыт для всеобщего доступа наш личный сайт, и на нем у нас размещена основная информация (бух. баланс, список МКД, реквизиты, и указана ссылка на сайт реформа ЖКХ). Достаточно ли такой информации на личном сайте или надо дописывать сайт с подробными пунктами (но не главными), как в реформеЖКХ?

Сейчас лицензирование, и сайты подлежат проверкам.

ООО «Услуга».

ОТВЕТ: Раскрытие информации на сайте "реформаЖКХ" и сайте управляющей компании должно быть идентичным, то есть в полном объеме на каждом из сайтов.

Вопрос: Добрый день, подскажите, вправе ли ТСЖ до 2018 года выставять жильцам к оплате потери тепла на полотенцесушителях, возникающих из-за разницы в счетах, предоставленных Теплосетью в Гкал и показаниями приборов учета жильцами в куб.м.?
Наталья.

ОТВЕТ: Нет, не вправе, так как в соответствии с положениями 129 постановления Правительства РФ, потери в полотенцесушителях должны быть учтены в нормативе на подогрев горячей воды. Если этот норматив не установлен субъектом РФ, следует обратиться к органам регулирования с запросами о порядке действий в период до установления норматива.

Вопрос: По постановлению 344 применяются с 01.01.2015г повышающие коэффициенты на нормативы по холодному (горячему) водоснабжению. А на норматив по водоотведению применяются повышающие коэффициенты? В постановлении об этом не говорится.
Валентина.

ОТВЕТ: К нормативу по водоотведению не применяются повышающие коэффициенты, так как установка индивидуальных приборов учета отводимых сточных вод не является обязательной в силу закона.

Вопрос: Правомерны ли действия МО обременить УК и население платить за утилизацию ТБО?
Алексей.

ОТВЕТ: Нет, не правомерны, в соответствии с письмом Минрегиона РФ от 3 октября 2008 г. N 25080-СК/14 включение в состав платы по содержанию услуги по утилизации возможно только при согласии потребителя.

Вопрос: В каких случаях собственник жилого помещения вправе не выполнять решения ОССП? Речь идёт об оплате дополнительных работ по дому. Решения были приняты 63% от кворума в 72% всех собственников МКД.

Галина.

ОТВЕТ: Собственник помещения вправе не выполнять решение общего собрания в любых случаях, если решение общего собрания принято с нарушением требований Жилищного Кодекса РФ. Например, Жилищный Кодекс РФ не предусматривает никаких дополнительных платежей для собственников помещений, соответственно, решение общего собрания по данному вопросу является незаконным и не подлежит применению.

Вопрос: Уважаемый Игорь Александрович! В стандартах от УК раскрывается информация о привлечении к административной ответственности за нарушения в сфере управления МКД. Если компания привлечена к ответственности органами налоговой инспекции по ст. 15.1, должна ли данная информация раскрываться нами?

С уважением, УК Новатор.

ОТВЕТ: Учитывая, что административная ответственность по данной статье предусматривает крупный штраф и его оплата отразится на хозяйственной деятельности УК, полагаю необходимым размещение информации о таком административном правонарушении в стандарте раскрытия.

Вопрос: Игорь Александрович, добрый день. Суть нашей проблемы: РЭК Свердловской обл. вынес в адрес нашего ТСЖ постановление об административном правонарушении от 24.02.2015г. в том, что в период с 01.03.14 по 30.06.14г. ТСЖ применяло при расчетах с гражданами расчетный тариф на ГВС (однокомпонентный руб. за куб.м), а не двухкомпонентный, утвержденный РЭК. Причем тариф, который применяло ТСЖ, был ниже, чем если бы применялся двухкомпонентный тариф. Есть ли у нас шансы обжаловать Постановление РЭК? Времени по срокам до 06.03.2015г. Очень надеюсь на ответ.

Украинская Марина Михайловна. ТСЖ "ЖК "Софьи Перовской".

ОТВЕТ: В соответствии с пунктом 1 статьи 157 ЖК РФ: «1. 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 Российской Федерации. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации», то есть для исполнителя коммунальных услуг основным документов в соответствии с которым он обязан начислять коммунальные услуги, являются правила предоставления коммунальных услуг, которые до марта 2015 года не содержали понятия «двухкомпонентный тариф» на горячую воду, соответственно, исполнители коммунальных услуг были обязаны в соответствии с формулами из приложения № 2 к Правилам делать расчет. Так как ранее правила не содержали формул расчета по двухкомпонентному тарифу, получается, что РЭК хочет Вас наказать за то, что Вы соблюдали правила и начисляли в рублях за 1 кубический метр. Это бред, и данную позицию надо оспаривать.

Вопрос: Добрый день! Может ли Управляющая компания при наличии крупного долга за услуги УК (при этом коммуналка оплачена) отключить собственнику нежилого помещения электроэнергию до полной оплаты? Это предусмотрено нашим договором обслуживания, в случае задержки оплат. Мы их надлежаще уведомили об отключении, долг уже висит второй год, сумма огромная, а они платят только коммуналку.

С уважением, София Милославская.

ОТВЕТ: В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг отключение или ограничение коммунальной услуги может производиться только при наличии задолженности именно по этой коммунальной услуге, отключение коммунальной услуги за долги по жилищным платежам правилами не допускается, а норма Вашего договора в данном случае является ничтожной и не может применяться, так как противоречит действующим правилам предоставления коммунальных услуг.

Вопрос: Добрый день! Убедительно просим разъяснить ситуацию. В МКД с центральным отоплением во многих квартирах установлены индивидуальное отопление, т.е. квартиры

обогреваются за счет газа. Собственники отказываются платить за отопление, несмотря на то, что у них в квартирах проходят стояки отопления, в ваннах полотенцесушители обогреваются от ц/отопления. У нас в Башкортостане для начисления применяется 307 ПП, и нет ОДН на места общего пользования. И всю поступившую Гкал мы начисляем только тем, у кого ц/отопление. Объясните, пожалуйста, как нам поступить? Имеем ли мы право начислять за общедомовые стояки? У некоторых собственников нет разрешения на переоборудования жилых помещений, как поступить нам и куда сообщить? Собственники должны ли были оформить разрешение на переоборудования в 2002-2005 годах в органах местного самоуправления?

Ганиева Зайтуна.

ОТВЕТ: В соответствии с 307 постановлением Правительства РФ начисление за отопление производится потребителям при наличии центрального отопления, если потребители официально оформили отключение от системы центрального отопления, то начисление за отопление им не производится, если же официально перевод на автономное отопление не оформлен, исполнитель обязан данным потребителям начислять плату за отопление, так как никаких документов, подтверждающих отключение этих квартир от системы отопления ему не представлено. В данном случае Вы можете обратиться внимание органов местного самоуправления на то, что потребителями было произведено незаконное переоборудование жилого помещения, но вряд ли это даст результаты, проще начислять платежи и пусть потребители в суде доказывают свое право не оплачивать отопление.

Вопрос: Здравствуйте! Собственники МКД приняли решение, решение оформлено протоколом общего собрания, об оплате услуги отопления непосредственно в теплоснабжающее предприятие каждым собственником, но теплоснабжающее предприятие настаивает на заключении договора теплоснабжения с управляющей организацией на весь дом в целом. Как управляющей компании избежать заключения подобного договора? Спасибо.

Смирнов Н.П.

ОТВЕТ: Теплоснабжающая организация в данном случае действует в полном соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг, по которому исполнителем коммунальных услуг является управляющая компания, которая обязана заключить договор теплоснабжения. Решение общего собрания о прямых платежах РСО не означает, что у жителей и РСО возникают договорные отношения, это означает лишь поручение УК в платежных документах указывать не свои реквизиты, а реквизиты РСО. Избежать заключения договора с РСО можно только при непосредственном управлении.