

22.08.2017 | Консультации экспертов по вопросам ЖКХ

Немаловажной составляющей семинаров АКАТО является право участников мероприятий на дальнейшие консультации экспертов посредством электронной почты. Любой участник семинара может направить в АКАТО запрос на электронный адрес, указанный непосредственно на мероприятии, и в течение нескольких дней эксперты дают разъяснения и рекомендации.

В настоящей публикации приводятся несколько примеров таких консультаций (эксперт Кокин Игорь Александрович).

Вопрос: Игорь Александрович, подскажите, пожалуйста, в день подсчета голосов члены счетной комиссии не явились на подсчет голосов, соответственно не подписали протокол подсчета. На какие НПА можно сослаться, говоря о том, что отсутствие подписей счетной комиссии не является нарушением?

И.К.: В соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 декабря 2015 г. № 937/пр подпись под протоколом является обязательным реквизитом, при этом в пункте 21 написано: «Реквизиты подписи протокола общего собрания содержат сведения о фамилии, инициалах лица, председательствующего на общем собрании, секретаря общего собрания, а также лиц, проводивших подсчет голосов, и собственноручную подпись указанных лиц, дату ее проставления. В случае если вопрос об избрании лица, председательствующего на общем собрании, а также лиц, осуществляющих подсчет голосов, включен в повестку дня общего собрания и принято решение об отклонении предложенных кандидатур, реквизиты подписи протокола общего собрания содержат сведения о фамилии, инициалах инициатора проведенного общего собрания».

Вопрос: Уважаемый Игорь Александрович, у нас вопрос по объему водоотведения на ОПУ. С какого периода и на основании чего объем поставки ХВС и водоотведения на МКД должна быть пропорциональны. В данное время у нас объем ХВС не равен объему водоотведения (водоотведение берется по суммарному объему потребления по ИПУ).

И.К.: Объем водоотведения в МКД равен сумме холодного и горячего водоснабжения с 1 июня 2017 года в соответствии с подп. «в4» пункта 21 постановления Правительства РФ № 124 от 14.02.2012 года.

**P.S. Дополнительно о порядке расчета объема «водоотведения на ОДН»
рекомендуется прочитать статью по ссылке >>>**

Вопрос: Уважаемый Игорь Александрович! Подскажите пути решения проблемы с желанием собственников увеличить количество секций отопительных приборов в жилых помещениях. Ссылка на п.1 ст.25 ЖК и проектно-техническую документацию на дом — да. Но что практически можно сделать? Потребовать представить проект на переустройство оборудования, расположенного в жилом помещении? Направить жалобу в ГЖИ ?

И.К.: В 2009 году Верховный Суд РФ заявил, что «Находящиеся в квартирах обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые имеют отключающие устройства, расположенные на ответвленных от стояков внутридомовой системы отопления, обслуживают одну квартиру, могут быть демонтированы собственником после получения разрешения на переустройство жилого помещения в установленном порядке (ст. 26 Жилищного кодекса Российской Федерации)» (Определение ВС РФ КАС09-547 от 24.11.2009 г.), поэтому Вам следует обращаться в органы местного самоуправления с заявлением о факте незаконного переустройства жилых помещений собственниками конкретных квартир.

Вопрос: Прошу помочь разобраться: Совет дома провел голосование по вопросу принятия тарифа на содержание и ремонт МКД на период с 01.07.2017–10.07.2018. при этом предложенный тариф от УО в размере 17-00 с 1мкв. полностью проигнорировал и утвердили свой 14-00. Никакого экономического обоснования и расчетов не прилагают. Мы этот протокол к исполнению не приняли и вернули собственникам на пересмотр. На нас посыпались жалобы в ОБЭП, в прокуратуру, в администрацию и т.д. Что нам делать, есть ли какая-то практика по этих спорах, УО в данном вопросе совершенно в роли рабов, да и председательша МКД наглая просто, на все наши вопросы один ответ — я не экономист, расчетов делать не обязана я вас наняла, работайте хоть за «спасибо» и т.д. Как поступают другие УО? Договор расторгнуть не можем, заключили на 5 лет, а пошло

всего 2 года. Председателю МКД 76 лет, но наших сотрудников доводит до слез и истерик и довольная уходит из кабинета со словами «Не ждите, мы от вас не уйдем, заставим работать». Посоветуйте, что делать?

И.К.: В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 27 июня 2017г. № 22 явно написано: «Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год (пункт 5 части 2 статьи 44, часть 7 статьи 156 ЖК РФ) (15 пункт постановления)», и дальше «16. При разрешении споров, связанных с внесением платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, услуги и работы по управлению таким домом, следует учитывать, что утвержденный общим собранием собственников размер такой платы не может устанавливаться произвольно, должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям разумности (часть 1 статьи 156 ЖК РФ)». Если Вы готовы оспорить решение общего собрания в суде, можете воспользоваться этим решением пленума.

P.S. Дополнительно по вопросу изменения размера платы за содержание решением общего собрания рекомендуется прочитать статью по ссылке > > >

Вопрос: Уважаемый Игорь Александрович! В многоквартирном доме подошел срок поверки индивидуальных приборов учета горячей воды и индивидуальных приборов учета тепла. На сегодняшний день лишь часть собственников заменили приборы, либо прошли поверку. На основании п. 59 и 60 Правил 354 после истечения межповерочного интервала, в случае, если собственник не обеспечил поверку или замену прибора учета, первые три месяца производятся начисления, исходя из среднемесячного объема потребления, а начиная с четвертого месяца — исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента, величина которого принимается равной 1,5. Просим Вас предоставить разъяснения: в случае, если собственник не обеспечил поверку или замену прибора учета в установленный срок и ему были произведены начисления следующим образом: первые три месяца — исходя из среднемесячного объема потребления, а начиная с четвертого месяца — исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента, величина которого принимается равной 1,5, нужно ли делать перерасчет произведенных начислений в соответствии с показаниями данного прибора учета за период его работы без действительной поверки, в случае если собственник предоставит акт поверки прибора учета. Ведь пункт 60 Правил гласит: «Если в ходе проводимой исполнителем проверки достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и (или) проверки их состояния исполнителем будет установлено, что прибор учета находится в исправном состоянии, в том числе пломбы на нем не повреждены, но имеются

расхождения между показаниям проверяемого прибора учета (распределителей) и объемом коммунального ресурса, который был предъявлен потребителем исполнителю и использован исполнителем при расчете размера платы за коммунальную услугу за предшествующий проверке расчетный период, то исполнитель обязан произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу и направить потребителю в сроки, установленные для оплаты коммунальных услуг за расчетный период, в котором исполнителем была проведена проверка, требование о внесении доначисленной платы за предоставленные потребителю коммунальные услуги либо уведомление о размере платы за коммунальные услуги, излишне начисленной потребителю. Излишне уплаченные потребителем суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов. Перерасчет размера платы должен быть произведен исходя из снятых исполнителем в ходе проверки показаний проверяемого прибора учета. При этом, если потребителем не будет доказано иное, объем (количество) коммунального ресурса в размере выявленной разницы в показаниях считается потребленным потребителем в течение того расчетного периода, в котором исполнителем была проведена проверка.» Либо мы, все же, не имеем право учитывать показания прибора за тот период, в который он был не поверен, и перерасчет делать не следует и необходимо вновь начинать учитывать показания, начиная с даты поверки прибора учета? Особенно учитывая то, что в некоторых случаях для проведения процедуры поверки прибор учета демонтируется, а это значит, что он может быть отремонтирован и только после этого поверен.

И.К.: В пункте 81.12 правил предоставления коммунальных услуг написано — «81(12). Прибор учета считается вышедшим из строя в случаях: ... д) истечения межповерочного интервала поверки приборов учета». То есть проверять в соответствии с 60 пунктом правил нечего, учитывать показания невозможно, так как прибор учета вышел из строя. Если потребитель провел поверку прибора, то для того, чтобы прибор в дальнейшем учитывался в расчетах, исполнитель обязан ввести прибор учета в эксплуатацию, а вводя его в эксплуатацию в акте должны быть отражены начальные показания прибора, с которых и будет в дальнейшем производиться расчет, так что никаких перерасчетов в данном случае правила не предусматривают.

Вопрос: Игорь Александрович, прокуратура в Санкт-Петербурге рассылает представления об обязанности раскрытия информации на сайте reformagkh.ru по ПП РФ 731 на основании части 10 статьи 161 ЖК РФ. Полагаю, что требование прокуратуры неправомерно, поскольку в Санкт-Петербурге введена в эксплуатацию ГИС ЖКХ. Прокомментируйте, пожалуйста, кто прав?

И.К.: В своем представлении прокурор ссылается на положения части 10 статьи 161 ЖК РФ — «В соответствии с п. 10 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее

— ЖК РФ) управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации». То есть, базовым документом, устанавливающим обязанность соблюдать стандарт раскрытия информации является данный пункт статьи 161 ЖК РФ.

Теперь посмотрим на положения части 4 статьи 6 Федерального закона от 21.07.2014 № 263-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства"». Цитирую из текста закона: «По истечении четырех месяцев после дня вступления в силу указанного в части 3 настоящей статьи (примечание, в пункте 3 речь идет о соглашениях об опытной эксплуатации системы на территории субъекта Российской Федерации с федеральным органом исполнительной власти) соглашения положения части 10 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) не применяются на территориях субъектов Российской Федерации, заключивших соответствующие соглашения».

Далее смотрим Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13 июля 2015 года № 605 Об одобрении проекта соглашения об опытной эксплуатации государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства на территории Санкт-Петербурга, в этом постановлении написано: «1. Одобрить проект соглашения об опытной эксплуатации государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства на территории Санкт-Петербурга (далее — Соглашение) согласно приложению», то есть город Санкт Петербург соглашение подписал, оно вступило в силу, следовательно, пункт 10 статьи 161 ЖК РФ, устанавливающий обязанность соблюдать стандарт раскрытия информации на территории Вашего города не действует. Вот это все и надо рассказать прокурору.

Вопрос: Игорь Александрович, здравствуйте! Огромное спасибо за вчерашний отличный семинар — получил кучу новой и архиполезной информации. Хотел уточнить один момент: Вы упомянули, что в случае, если владелец жилого помещения в течение полугода не предоставляет показания квартирных счетчиков, на этот период ему идёт начисление КУ по среднему. Причём не плюсуется к показаниям счетчиков, а фиксируется независимо. И я запомнил, что перерасчет (возврат) данных средств собственнику должен осуществляться не автоматически по факту передачи показания после перерыва (как у нас есть сейчас), а только по его письменному обращению. К

сожалению, я в конспекте не зафиксировал, в каком нормативном документе находится данная процедура. В постановлении «О предоставлении КУ...» я данную информацию не обнаружил (есть описание перерасчета только для квартир без ИПУ). Подскажите, пожалуйста, где искать.

И.К.: Порядок расчета платежей за коммунальные услуги регулируется правилами предоставления коммунальных услуг, так вот эти правила и не предусматривают увеличения показаний ИПУ на среднемесячные показания прибора учета, и не предусматривают проведение перерасчета в случае передачи показаний за прошлые периоды, поэтому исполнитель и не вправе придумывать самостоятельно нормы и формулы для проведения таких перерасчетов.

P.S. Дополнительно по вопросу перерасчета при непредставлении показаний приборов учета рекомендуется прочитать статью по ссылке > > >

Вопрос: Добрый день, Игорь Александрович! Подскажите, пожалуйста, обязана ли управляющая организация заключать с РСО договоры при переходе многоквартирного дома (общежитие) в управление на основании решения конкурсной комиссии? Собственники многоквартирного дома уже имеют прямые договоры с РСО. Ранее такой многоквартирный дом находился в непосредственном управлении. Договоры собственников с РСО действующие. Заранее, спасибо за ответ!

И.К.: Управляющая компания, выбранная по конкурсу, обязана заключить договора с РСО. Но если в доме будет проведено общее собрание в период до начала работы УК о том, что собственники в соответствии с положениями статьи 12 ФЗ 176-ФЗ принимают решение о сохранении прежнего порядка расчетов с РСО, тогда УК обязана будет заключить договоры с РСО только на оплату коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества.

АКАТО напоминает, что все специалисты, принявшие участие в семинарах АКАТО, получают не только разъяснения и рекомендации от ведущих российских экспертов непосредственно на мероприятиях, но и право на дальнейшие консультации

Расписание семинаров АКАТО > > >