

## Управление многоквартирным домом

**Федеральный закон от 25 декабря 2012 года N 271-ФЗ  
"О внесении изменений в Жилищный кодекс..." (О  
системах капремонта)**

### **О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ПРИЗНАНИИ УТРАТИВШИМИ СИЛУ ОТДЕЛЬНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ АКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

<http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=139776>

В первом чтении принят законопроект, направленный на совершенствование регулирования всего спектра отношений по управлению многоквартирными домами. Предлагаемые изменения направлены на регулирование отношений по управлению многоквартирными домами товариществом собственников жилья и управляющими организациями.

Данный проект вводит легальный термин "управление многоквартирным домом" (ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ) и особенности управления в ТСЖ и в управляющей организации (ст. 162.1 ЖК РФ) с целью упорядочения деятельности по управлению многоквартирными домами и переходу на профессиональное управление, в том числе:

1. Уточняется система договорных обязательств при способах управления управляющей организацией, товариществом собственников жилья и непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме.
2. Вводится определение понятий "обязательные платежи" и "взносы" при способе управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья (ч. 3 ст. 137 ЖК).
3. Вводится перечень действий ТСЖ и управляющих организаций, направленных на профессиональное управление жилым домом.
4. Уточняется порядок создания ТСЖ в домах новостройках. При этом исключается злоупотребление правом застройщиками, когда они создают ИСЖ при неучастии будущих собственников. Фиктивные ТСЖ не отражают интересы будущих собственников. Вводится запрет на участие застройщиков в создании ТСЖ, устанавливается процедура предоставления инициаторам общего собрания будущих собственников помещений информации, необходимой для организации собрания (сегодня такой информацией монополично владеют только застройщики). Устраняется возможность навязывания застройщиками аффилированных с ними управляющих организаций при создании будущими собственниками ТСЖ в домах-новостройках.
5. Решается проблема несения владельцами помещений в домах-новостройках до регистрации ими прав собственности на построенные помещения расходов на содержание многоквартирного дома и оплату коммунальных услуг (новая часть 4 ст. 153 ЖК РФ).

6. Уточняется порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, обеспечивающий в условиях инфляции финансирование обеспечения требуемого состояния общего имущества в многоквартирном доме (изм. в часть 1 ст. 156 ЖК РФ).

7. Поскольку в настоящее время отсутствует какое-либо регулирование установления органами местного самоуправления размера платы для нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, предлагается поручить Правительству Российской Федерации установить принципы определения размера такой платы (изм. в часть 3 ст. 156 ЖК РФ).

8. Вводится стимулирование добросовестного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги гражданами льготных категорий. При невнесении платы льготы будут временно приостанавливаться (изм. в ст. 160 ЖК РФ).

9. Существует практика отказа части управляющей организацией и товариществом собственников жилья от заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. При этом такие организации нарушают требования Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 307. Для стабилизации отношений по обеспечению коммунальными услугами и исключения нарушений системы финансирования по всей цепочке (коммунальные услуги - производство тепловой энергии, вода - приобретение для этого газа, энергии и топлива) вводятся требования, обязывающие управляющие организации, товарищества собственников жилья и собственников при непосредственном управлении многоквартирным домом заключать договоры ресурсоснабжения.

10. Если будущие собственники не смогли на этапе строительства создать ТСЖ в соответствии со ст. 139 ЖК РФ, то до приобретения статуса собственника (т.е. до регистрации прав собственности на помещения в ЕГРП) существует правовой вакуум регулирования выбора способа управления домом-новостройкой. Этим пользуются недобросовестные застройщики и часть органов местного самоуправления, навязывая аффилированные с ними управляющие организации. Для предотвращения этой проблемы на дома-новостройки распространяются процедуры, установленные для собственников помещений в многоквартирном доме (часть 13 ст. 161 ЖК РФ).

11. Совершенствуются процедуры заключения договора управления многоквартирным домом:

вводится новое существенное условие договора - срок его действия; максимальный срок действия договора увеличивается до 7 лет, что будет способствовать стабильности инвестиций управляющих организаций в многоквартирный дом при выполнении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности по Федеральному закону от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ;

автоматическое пролонгирование договора допускается только на 1 год;

вводится уточнение, что изменение способа управления многоквартирным домом (разрешается в любое время - ч. 3 ст. 161 ЖК РФ) является основанием для расторжения заключенного договора управления многоквартирным домом в одностороннем порядке;

при досрочном расторжении договора управления многоквартирным домом уточняется необходимость возврата обеими сторонами (управляющей организацией и собственниками помещений) друг другу денежных средств,

связанных с невыполнением взаимных обязательств;  
вводится возможность внесения прямых платежей собственников ресурсоснабжающим организациям, что исключит невыполнение обязательств перед ресурсоснабжающими организациями и повысит стабильность экономических отношений;  
уточняется процедура передачи старой управляющей организацией технической документации новой управляющей организации, созданному ТСЖ. Вводится административная ответственность за нарушение такой обязанности и обязанность возместить связанные с таким нарушением убытки;  
вводится дополнительный ежеквартальный отчет управляющей организации о наличии/отсутствии просроченной задолженности управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями.

Для принятия решения о проведении текущего ремонта элементов общего имущества в многоквартирном доме требуется принятие решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 2/3 голосов от всех собственников помещений в доме.

Законопроектом вводится изменение, при котором квалифицированное большинство голосов оставляется только для капитального ремонта и реконструкции многоквартирного дома. Для текущего ремонта элементов общего имущества в многоквартирном доме вводится простое большинство голосов от числа голосов присутствующих на общем собрании (как и для выбора способа управления и утверждения условий договора управления многоквартирным домом).

12. Устраняются противоречия регулирования управления многоквартирным домом, в котором все помещения принадлежат публично-правовым образованиям (ст. 163 ЖК РФ), с Федеральным законом от 21 июля 2005 г. N 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд".

13. Уточняются обязанности органа местного самоуправления по предоставлению информации о размерах платы нанимателей и применяемых тарифах в соответствии с их компетенцией по Федеральному закону от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (часть 2 ст. 165 ЖК РФ).

Вводится процедура обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом, и на прилегающих территориях, за состояние которых отвечают органы местного самоуправления (новая ст. 166 ЖК).

14. В Жилищный кодекс Российской Федерации вводится раздел IX (статьи 167 - 172 ЖК), определяющий особенности деятельности саморегулируемых организаций управляющих организаций. С 1 января 2013 года вводится обязательное членство управляющих организаций в саморегулируемой организации.

15. В статью 8 Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" вносятся изменения, предусматривающие на период до 1 января 2013 года введение для управляющих организаций уведомительного порядка о начале осуществления такими организациями деятельности по управлению многоквартирными домами. При этом функции приема и учета таких уведомлений возлагаются на государственные жилищные инспекции (вносятся соответствующие изменения в статью 20 ЖК РФ).

16. Меры, направленные на совершенствование экономических отношений в сфере управления многоквартирными домами, подкрепляются совершенствованием мер административного воздействия:

1) вводится административная ответственность за непредоставление сведений или предоставление заведомо ложных сведений о своей деятельности, неопубликование или опубликование заведомо ложных сведений о своей деятельности управляющими организациями (вплоть до дисквалификации на срок от одного года до трех лет);

2) вводится административная ответственность за непредоставление должностным лицом ТСЖ/ЖСК собственникам помещений в многоквартирном доме или будущим собственникам (в случае, указанном в части 1 статьи 139 ЖК РФ) сведений или предоставление заведомо ложных сведений о решениях и деятельности органов управления ТСЖ/ЖСК;

3) уточняются условия и повышается уровень административной ответственности управляющих и подрядных организаций за выполнение возложенных на них договорами обязательств по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4) вводится административная ответственность собственников помещений в многоквартирном доме за непринятие решений по обеспечению надлежащего состояния помещений индивидуального пользования и общего имущества в многоквартирном доме;

5) вводится административная ответственность должностных лиц органов местного самоуправления за нарушение порядка и правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, уточняется административная ответственность за нарушение порядка и правил признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, признания жилого помещения непригодным для проживания; перевода жилого помещения в нежилое или обратно, а также за нарушение процедур согласования переустройства и (или) перепланировки жилого или нежилого помещения;

6) вводится административная ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение управляющей организацией обязанности передать техническую документацию;

7) вводится административная ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение председателем обязанности передать вновь выбранному председателю правления ТСЖ предусмотренные законодательством Российской Федерации документы и печать указанной организации;

8) вводится административная ответственность за необоснованный отказ или уклонение управляющей организацией и товариществом собственников жилья, подрядной организацией при непосредственном управлении многоквартирным домом от ремонта приборов учета потребляемых в многоквартирном или жилом доме энергетических ресурсов в установленные законодательством сроки.

17. Предлагаются поправки в Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", направленные на совершенствование регулирования порядка энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ устанавливает требование, согласно которому до установки приборов учета, а также при выходе из строя, утере или по истечении срока эксплуатации приборов учета расчеты

за энергетические ресурсы должны осуществляться с применением расчетных способов (в том числе с использованием нормативов потребления коммунальных услуг), которые должны стимулировать покупателей энергетических ресурсов к осуществлению расчетов на основании данных приборов учета. При этом в части 2 статьи 13 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ предлагается указать в Законе, что нормативы потребления коммунальных услуг могут применяться при расчетах за коммунальные услуги только при отсутствии данных о количестве энергетических ресурсов, потребленных за период три и более месяца. Это обусловлено тем, что использование данных о фактическом потреблении с использованием показаний приборов учета наиболее точно будет отражать сложившийся среднемесячный режим потребления коммунальных услуг конкретных потребителей.

Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ устанавливает, что многоквартирные дома, вводимые в эксплуатацию с 1 января 2012 года после капитального ремонта, должны быть оснащены индивидуальными приборами учета используемой тепловой энергии при наличии технической возможности их установки. Но техническая возможность оснастить индивидуальными приборами учета тепловой энергии многоквартирный дом есть всегда, а ее реализация в определенных случаях потребует неоправданно больших затрат. При этом замена закрытой однотрубной системы отопления (системы отопления с "вертикальной" разводкой) на двухтрубную (в т.ч. горизонтальную) систему отопления или установка индивидуальных приборов учета тепловой энергии на каждом стояке в помещении в многоквартирном доме экономически нецелесообразна, поскольку не окупается в течение нескольких десятилетий. Наличие коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии уже даст достаточный импульс для энергосбережения и повышения энергетической эффективности дома. В связи с этим законопроектом предлагается установить, что многоквартирные дома, вводимые в эксплуатацию с 1 января 2012 года после капитального ремонта, должны быть оснащены индивидуальными приборами учета используемой тепловой энергии или распределителями при горизонтальной разводке системы отопления и в других случаях, когда их установка экономически целесообразна.

В Федеральном законе от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ опущен вопрос финансирования энергетического обследования многоквартирного дома. Между тем ответ на этот вопрос является важным и для граждан, и для лиц, ответственных за содержание многоквартирного дома, и для ресурсоснабжающих организаций. Включение затрат на энергетическое обследование в тарифы на товары и услуги ресурсоснабжающих организаций противоречило бы законодательству о регулировании тарифов и возлагало бы на всех потребителей соответствующей ресурсоснабжающей организации обязанность участвовать в финансировании установки приборов учета в части домов, собственники помещений в которых не провели энергетическое обследование за свой счет. Для предотвращения неоднозначного понимания и применения положений Закона и для координации с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации законопроектом предлагается установить в части 5 статьи 15 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ, что энергетическое обследование многоквартирного дома проводится в добровольном порядке при принятии решения собственниками помещений в многоквартирном доме и за плату, вносимую лицу, ответственному за содержание многоквартирного дома, а при непосредственном управлении

многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме - лицу, проводящему энергетическое обследование.

В части 4 статьи 19 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ указано, что "в случае заключения ЭСКО энергосервисного договора (контракта) с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, которому собственниками помещений в многоквартирном доме переданы полномочия на заключение и исполнение энергосервисного договора (контракта), такое лицо вправе принимать на себя по энергосервисному договору (контракту) обязательства, для надлежащего исполнения которых собственникам помещений в многоквартирном доме необходимо совершать действия только при наличии в письменной форме согласия на их совершение каждого собственника помещения в многоквартирном доме, которому эти действия необходимо совершить. В противном случае такое условие энергосервисного договора (контракта) является ничтожным". Но передача управляющей организации или товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу полномочий на заключение и исполнение энергосервисного договора (контракта) не требуется, так как в соответствии с нормами Жилищного кодекса управляющая организация или товарищество собственников жилья (жилищный кооператив) отвечают перед собственниками помещений в многоквартирном доме за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Никто кроме указанных организаций не может иметь с собственниками помещений в многоквартирном доме прямых энергосервисных договоров (контрактов) при реализации в многоквартирном доме способов управления управляющей организацией или товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом). Положение части 4 статьи 19 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ о возможности включения в энергосервисный договор (контракт) обязательств управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, для надлежащего исполнения которых собственникам помещений в многоквартирном доме необходимо совершать действия только при наличии в письменной форме согласия на их совершение каждого собственника помещения в многоквартирном доме, которому эти действия необходимо совершить, обоснованно только в отношении принадлежащих им помещений самостоятельного использования. В отношении общего имущества в многоквартирном доме никаких поручений не требуется. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным или иным специализированным потребительским кооператив такие лица в соответствии с жилищным законодательством отвечают перед собственниками помещений за содержание общего имущества в многоквартирном доме. Для исключения противоречий с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации и для однозначного понимания и применения норм Федерального закона от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ законопроектом предусмотрено изменение редакции положений части 4 статьи 19 этого Закона.

Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ (статья 20) допускает включения в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) условий энергосервисного договора (контракта). В пункте 3 ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что к отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы

которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора. Но из статьи 20 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ следует, что это не смешанный договор, в котором содержатся элементы различных договоров, а вхождение условий одного предусмотренного законом договора - энергосервисного договора (контракта) - в другой гражданско-правовой договор. Такая конструкция не соответствует п. 3 ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Кроме того, в части 1 статьи 20 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ указано, что "цена в договорах купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов, включающих в себя условия энергосервисного договора (контракта), в части условий энергосервисного договора (контракта) определяется сторонами". Под ценой договора необходимо понимать размер денежных средств, подлежащих уплате одной стороной договора (должником) другой стороне договора (кредитору). Цена договора - это одна сумма, ее составляющие уже не могут так называться. У правоприменителей может сложиться впечатление, что часть 1 статьи 20 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ означает отмену применения государственных регулируемых цен (тарифов) на товары организаций коммунального комплекса. Для снятия возможного непонимания и споров при правоприменении эта норма нуждается в изменении.

Таким образом, принятие данного законопроекта будет способствовать повышению понятности, точности и недвусмысленности Закона, обеспечит координацию с нормами жилищного законодательства Российской Федерации. Кроме того, принятие законопроекта обеспечит однообразное понимание и исключит произвольное применение его норм на практике. Вопросы контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда и имущества общего пользования собственников помещений в многоквартирном доме регулируются статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации. В настоящее время государственные жилищные инспекции созданы и работают во всех субъектах Российской Федерации, однако их правовое положение не отвечает современным требованиям, так как ряд госжилинспекций не являются юридическими лицами (Республика Коми, Республика Марий Эл, Астраханская и Орловская области), некоторые включены в состав управлений или отделов ЖКХ и фактически ликвидированы (Карачаево-Черкесская Республика, Приморский край и Псковская область), а многие госжилинспекции малочисленны (Республика Саха (Якутия), Республика Хакасия, Республика Карелия, Республика Адыгея, Амурская, Ивановская, Брянская, Тамбовская, Тульская, Мурманская, Ленинградская, Ярославская, Новгородская, Пензенская, Магаданская области). С ликвидацией Госстроя России ликвидирована и Главная государственная жилищная инспекция, отвечающая за координацию деятельности государственных жилищных инспекций субъектов Российской Федерации. В результате государственные жилищные инспекции субъектов Российской Федерации оказались отстраненными от возможности проведения единой государственной политики в сфере осуществления государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соблюдением правил содержания имущества общего пользования собственников помещений в многоквартирном доме, соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, создания нормативно-правовой и методической базы, внедрения технических регламентов и сопровождения практики их

применения, участия в реализации национальных проектов, обеспечения экспертной, консультационной и образовательной поддержки госжилинспекций.

Проектом предусматривается передача в порядке, утвержденным Правительством Российской Федерации, уполномоченному органу функций координатора.

Помимо установленных функций статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации государственные жилищные инспекции субъектов Российской Федерации наделяются необходимыми правами, такими как:

1) осуществлять контроль за:

использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности собственниками и пользователями жилищного фонда; соблюдением собственниками помещений в многоквартирном доме правил содержания общего имущества в многоквартирном доме; соответствием жилых домов, многоквартирных домов требованиям энергетической эффективности и требованиям их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов; соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

2) получать от федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по формированию официальной статистической информации, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных, жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, осуществляющих управление многоквартирными домами, а также лиц, осуществляющих деятельность по оказанию услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме;

3) получать от федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведение государственного кадастра недвижимости, а также от органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью собственников помещений в многоквартирном доме и контролируемых лиц по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в таком доме;

4) получать от федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью контролируемых лиц по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в таком доме;

5) получать от контролируемых лиц в установленный разумный срок сведения и (или) документы, которые необходимы для осуществления контроля и надзора в области управления многоквартирными домами, содержанию и ремонту общего имущества в таких домах и перечень которых устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

6) получать от органов местного самоуправления документы и информацию, необходимые для осуществления контроля в области управления



многоквартирными домами, содержанию и ремонту общего имущества в таких домах;

7) осуществлять контроль за обеспечением управляющей организацией свободного доступа к указанной в части 10 статьи 161 настоящего Кодекса информации в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации;

8) осуществлять контроль за соблюдением положений Жилищного кодекса и принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов, рассматривать жалобы граждан и юридических лиц, связанные с нарушениями жилищного законодательства;

9) направлять собственникам помещений в многоквартирном доме и контролируемым лицам, виновным в совершении нарушений Жилищного кодекса, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, предписания об устранении указанных нарушений и устанавливать сроки устранения таких нарушений;

10) принимать меры, необходимые для привлечения собственников помещений в многоквартирном доме и контролируемых лиц, совершающих нарушения Жилищного кодекса, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, к ответственности, установленной законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях;

11) осуществлять иные полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Становление и развитие института профессионального управления в жилищной сфере позволяет вплотную подойти к вопросу разработки, утверждения и внедрения технических регламентов, правил и стандартов деятельности, связанной с использованием, содержанием и ремонтом жилищного фонда, а также своевременным и качественным проведением работ по капитальному ремонту, модернизации и содержанию жилищного фонда, внедрением технологий комплексной организации эффективного ресурсоснабжения и энергосбережения многоквартирных домов, что потребует осуществления соответствующих контрольных функций, которыми также наделяется государственная жилищная инспекция.

В настоящее время в соответствии с требованиями жилищного законодательства роль собственников помещений многоквартирных домов, хозяйствующих субъектов, осуществляющих управление жильем, значительно возросла, поскольку в их сферу ответственности передано содержание всех внутридомовых сетей газо-, электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, а также решение вопросов оплаты за предоставление жилищно-коммунальных и иных услуг. При этом многократно возросли риски того, что некомпетентная или противоправная деятельность отдельных субъектов управления может привести не только к финансовым потерям населения, но и к гибели людей при авариях и несчастных случаях. Реализация проекта - это объективно необходимый и неизбежный шаг, позволяющий предупредить и предотвратить негативные процессы в данной сфере деятельности.

## **ОПЛАТА ЖИЛЬЯ и ЖКУ**

### **1. Вывоз бытовых отходов входит в структуру платы за жилое помещение**

Вывоз бытовых отходов входит в структуру платы за жилое помещение. В соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Новости | 09.04.2008 22:01:42

### **2. Дачнику перерасчет коммунальной платы по городской квартире не положен**

Справка, выданная председателем садоводческого кооператива, не является документом, подтверждающим временное отсутствие лица, и не может служить основанием для перерасчета платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей. Исключение возможно лишь в случае если жилые строения, расположенные на садовом земельном участке в установленном порядке признаны пригодными для постоянного проживания.

Новости | 06.10.2008 23:20:06

### **3. Долги жильцов по квартплате при создании ТСЖ**

Я проживаю в муниципальном доме и в настоящий момент мы создаём ТСЖ. В доме есть должники по квартплате. При создании ТСЖ эти долги станут долгами ТСЖ?

Вопросы-ответы | 09.01.2008 20:47:49

### **4. Должны ли жильцы первых этажей вносить плату за пользование лифтом?**

Большая часть жилых домов оборудована лифтами. С точки зрения жителей жилого дома, можно сказать, что лифт – это конструкция жилого дома, входящая в состав общего имущества и незаменимая в части обеспечения междуэтажных перевозок граждан и грузов. В многоквартирных домах установлена плата за пользование лифтами. В связи с многочисленными запросами о порядке взимания такой платы Росстрой издал соответствующее письмо от 01.12.2005 №ЮТ-5030/03 "О порядке взимания платы за пользование лифтами в жилых домах".

Статьи | 24.11.2007 07:11:28

## 5. **Как получить субсидию на оплату жилья и коммунальных услуг.**

### **Ответы по наиболее часто задаваемые вопросы**

В настоящее время у многих граждан возникают трудности с оплатой за квартиру и накопленными по квартплате долгами. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации более требователен к должникам. Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг является одной из мер социальной поддержки граждан с низким уровнем доходов, которые в силу определенных причин не могут оплачивать жилищно-коммунальные услуги. Особенно это актуально в период значительного повышения размеров платы за жилые помещения и коммунальные услуги.

Вопросы-ответы | 08.11.2008 20:58:16

## 6. **Коммунальные услуги: перерасчет в случае временного отсутствия или оказания услуг ненадлежащего качества**

Жилищный кодекс устанавливает обязанность граждан и организаций своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Статьи | 10.02.2009 06:18:50

## 7. **Коммунальные услуги: структура и порядок уплаты**

Жилищный кодекс устанавливает обязанность граждан и организаций своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Статьи | 10.02.2009 06:18:50

## 8. **Методы определения нормативов потребления коммунальных услуг в многоквартирном доме**

Норматив потребления коммунальных услуг (Нормативы) представляет собой месячный (среднемесячный) объем (количество, норма) потребления коммунальных ресурсов потребителем в многоквартирном доме или жилом доме при отсутствии приборов учета, а именно холодной и горячей воды, сетевого газа, электрической и тепловой энергии. Согласно Правилам установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 №306, Нормативы применяются при отсутствии приборов учета и предназначены для определения размера платы за коммунальные услуги (п. 1 статьи 157 Жилищного кодекса).

Статьи | 24.11.2007 07:11:28

## 9. **Несение собственниками помещений общих расходов на содержание и ремонт общего имущества**

В соответствии со статьей 39 Жилищного кодекса собственники помещений несут бремя расходов на содержание общего имущества. Доля обязательных расходов собственника определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника. Рассмотрим установленный Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491) порядок несения собственниками помещений общих расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Статьи | 24.11.2007 07:11:27