

ПОСТАВЩИК И УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ. ВЫСОКИЕ ОТНОШЕНИЯ



**Андрей
ПАНКРАТОВ,**
директор по пра-
вовым вопросам
Управляющей
жилищной компа-
нии «Орджони-
кидзевская».

Лето в разгаре, и руководители жилищных организаций уже готовятся к зимнему периоду и к заключению договоров с поставщиками энергии. Наверное, одним из самых непростых в управлении многоквартирным домом остаётся вопрос отношения управляющих компаний с гарантирующими энергосбытовыми организациями. И хотя существующее законодательство вполне чётко всё регулирует, далеко не все участники умеют применять их на практике.

Об этом мы сегодня беседуем с директором по правовым вопросам ЗАО «Орджоникидзевская УЖК», консультантом-экспертом ИНКО-Центра «Практические решения» Андреем ПАНКРАТОВЫМ.

— Андрей Валерьевич, на что в первую очередь должны обратить внимание управляющие и коммунальные компании в современный период?

— Да, сегодня как никогда приоритетны вопросы учёта энергии и определения границ эксплуатационной ответственности участников отношений. Ваша постановка вопроса, разделяющая жилищную и коммунальные сферы, абсолютно верна. Первым делом нашим коллегам необходимо окончательно понять, что жилищно-коммунального хозяйства, как единого целого, давно не существует. Есть функция управления многоквартирными домами с выполнением всех обя-

занностей, указанных в п.1 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации. И есть деятельность сбытовых и сетевых организаций или организаций коммунального комплекса, названная, в частности, в Федеральном законе от 30.12.2004 № 210-ФЗ.

Необходимо чётко определиться - кто будет по действующим документам исполнять и соответственно заказывать проведение расчетов размера платы за коммунальные услуги. Для меня очевидно, что это управляющие организации, но к кому они должны обратиться за помощью? Позволяют ли существующие программные продукты расчетных центров и имеющиеся данные о потреблении в домах выполнить эти требования?

Отсюда и следующий вопрос, а каким образом, должна быть выстроена схема договорных отношений на территории? Кто и чьим агентом является? Ведь фактически основную функцию управления - право не только собирать, но и самостоятельно распоряжаться средствами жителей де-факто взяли на себя поставщики ресурсов и их агенты.

Допустим, эти задачи успешно решены, и по итогам года получится выполнить сложные перерасчеты объема коммунальных услуг в отношении каждого жителя, но ведь результат может нас не обрадовать. Вновь возникает вопрос: проводятся ли, например, комплексные мероприятия по повышению надежности и эффективности эксплуатации всей системы теплоснабжения города, района? А для управляющей организации - поставлена ли задача снижения потерь тепла в своих домах и доведения их до нормативных показателей?

И последнее - это определение сфер и границ ответственности за эксплуатацию энергетического оборудования, что в условиях окончательной отмены в ноябре 2007 года лицензирования всех видов деятельности в энергетике приобретает особое значение.

— Что, происходит не так?

— На фоне еще встречающегося непонимания, порой, элементарного незнания правовых актов в этой сфере, наблюдается наступление на принципиальные положения жилищного законодательства.

Типичные примеры. Уже неоднократно слышу тезис от представителей ресурсоснабжающих организаций о так называемом появлении, в связи с принятием Жилищного кодекса России, “пресловутых” управляющих компаний – “посредников” в процессе поставки “энергии”. А выход постановления Правительства от 23 мая 2006 № 307 якобы заставляет поставщиков и расчетные центры вообще пересматривать свое место в системе взаимоотношений с потребителями. Соответственно ставится задача – никоим образом не отдавать обязанности по ведению расчета стоимости коммунальных услуг, включая доставку квитанций и самостоятельное обеспечение расчетов с ресурсоснабжающей организацией, появляющимся управляющим организациям и ТСЖ.

Расчетные центры, безусловно, вполне профессионально осуществляющие ведение баз данных и корректное выполнение начислений, что особенно важно в период появления нестабильных частных управляющих компаний, не хотят понимать, в чьих же интересах они должны работать.

Другой пример – управляющие организации, причем проработавшие по новым законам уже не один год, жалуются, что арбитражные суды поддерживают сторону поставщика. Что при отсутствии приборов учета договориться с поставщиками о поставке коммунальных услуг в пределах нормативного потребления проблематично, что ими навязываются свои расчеты, что привлечь население к погашению задолженности не представляется возможным. Постоянно говорится об “осложнениях” в урегулировании договорных отношений с электроснабжающими организациями в части количества электроэнергии на освещение мест общего пользования, где потери особенно велики, в то время как согласно разъяснениям Министерства регионального развития от 18 июня 2007 № 11356ЮТ/07 весь объем такого потребления подлежит отнесению к составу коммунальной услуги по электроснабжению.

Более того, звучит недовольство, что администрации городских округов не принимают на себя возмещение разницы, возникающей по объемам энергоресурсов, а поставщики коммунальных услуг заключают с управляющей организацией договоры купли-продажи как с юридическим лицом, “тогда как управляющие компании выступают в интересах населения и сами эти услуги не потребляют”.

— **Что бы Вы посоветовали коллегам?**

— В этой связи хотелось бы посоветовать не заниматься самообманом, читая противоречивые публи-

кации и судебную практику, не являющуюся к тому же источником права. И не выжидая кардинальных изменений в Жилищном кодексе об упрощении процедур проведения общих собраний или изменения Правил предоставления коммунальных услуг в части проведения перерасчетов, начинать налаживать системную работу через:

1. Построение работоспособной схемы договорных отношений, соответствующей требованиям действующего законодательства;

2. Заключение договоров на условиях, соответствующих законодательству, при соблюдении взаимного баланса прав и обязанностей сторон;

3. Обеспечение исполнения сторонами условий заключенных договоров.

Пройти эти три этапа договорной работы без желания именно договориться, основанного на понимании собственной роли и своих обязанностей в соответствии с законом, интересов партнера и его обязанностей, будет попросту невозможно.

И самое главное – это приборы учета. К сожалению, государство еще в 2002 году окончательно избавилось от функции по осуществлению контроля за эффективным использованием топливно-энергетических ресурсов, и единственным стимулом оснащать дома общедомовыми приборами учета стала только угроза полного банкротства.

— **Какие проблемы решаются при систематическом учете ресурсов, потребляемых домами?**

— Вспоминая недалекое прошлое, я даже с трудом смогу перечислить все трудности, которые нам пришлось преодолеть за последние годы. Самой главной проблемой было отсутствие узлов коммерческого учета тепловой энергии и теплоносителя. К оплате предъявлялись суммы без указания исходных данных, применяемых методик и вообще какого-либо обоснования. В предлагавшихся договорах все обязанности сторон по договору превращались в обязанности жилищной организации. Обязанности же поставщика, как правило, или отсутствовали вообще, или были сведены к минимуму, то есть в основном – “отпускать тепловую энергию”. О качестве энергии и теплоснабжения даже не упоминалось. Аварийные отключения вводились в норму и даже планировались. В договоры закладывались нарушения прав потребителей за счет завышения объемов поставки тепловой энергии (“перетопы”) в теплое время отопительного сезона и недопоставки в холодное время (так называемые “срезки” температурных графиков).

Отсутствовали обязательные для договоров теплоснабжения температурные графики, схемы балансового и эксплуатационного разграничения тепловых сетей, согласованные с нами расчеты тепловых нагрузок, в договорах не прописывались обязанности поставщика совместно с потребителем пересчитывать объемы поставки тепловой энергии по фактической температуре расчетного периода, что при относительно теплых зимах приводило к большим переплатам.

— **Андрей Валерьевич, что было сделано в этом направлении ЗАО “Орджоникидзевская УЖК”?**

— Руководством, тогда еще ЕМУП “Орджоникидзевский РЭМП”, была поставлена цель - оснастить все объекты управления узлами коммерческого учета. И еще мы целенаправленно фиксировали и исключали все факты недопоставки тепловой энергии. Таких проблем быть не должно в принципе! Чтобы наши жители никогда не замечали перебоев в обеспечении надлежащего качества важнейших коммунальных услуг - отопления и горячего водоснабжения, либо снижения их качества. Только в этом случае будет решена первая приоритетная задача - обеспечены комфортные условия проживания.

В порядке реализации Комплексной программы “Энергоэффективный город на 2004-2007 годы”, утвержденной Екатеринбургской городской Думой, для выполнения комплекса работ по энергосбережению и внедрению энергоэффективных технологий на обслуживаемой территории были выполнены масштабные работы по энергосбережению, как за счет бюджета города, так и за счет собственных средств ЕМУП “Орджоникидзевский РЭМП”. Так, с 2003 по 2005 год за счет бюджетных средств было установлено 298 узлов коммерческого учета тепловой энергии и теплоносителя, а в 2005 году за счет собственных средств предприятия - 198 узлов.

В результате на начало 2006 года на жилых домах, находящихся тогда в управлении ЕМУП “Орджоникидзевский РЭМП”, было установлено и начало функционировать в штатном режиме 496 УКУТ, которые закрывают 96,5 % общей договорной нагрузки. Оставшиеся проценты договорной нагрузки приходятся на ветхий жилой фонд. Установка узлов на данных объектах нецелесообразна. Одновременно, на основании постановления главы Екатеринбурга, в течение 2005 года специально созданной рабочей группой была разработана и внедрена новая форма трехстороннего договора энергоснабжения, качественно повысившая требования ко всем участникам процесса теплоснабжения. С гордостью можем сказать -

впервые за всю историю деятельности жилищной организации абсолютно все пункты договора всех разделов были согласованы.

Итог - на сегодняшний день пуск тепла перед зимой стал рядовым техническим и организационным мероприятием. Одновременно была решена вторая задача - появилась возможность снизить расходы управляющей организации, и, следовательно, собственников на оплату тепла.

— **Расскажите подробнее о значении работающих узлов учета для собственников?**

— В первую очередь был получен очевидный эффект, позволяющий экономить немалые средства жителей и направить их либо на проведение ремонтов в домах, либо провести перерасчеты размера платы за коммунальную услугу по отоплению. Причём, все установленные приборы находятся в составе общего имущества собственников, а соответствующие затраты проведены как работы капитального характера на объектах управления. Это, безусловно, увеличило стоимость их жилой недвижимости.

Чтобы не вернуться к временам коммунального хаоса, необходимо, чтобы приборы исправно работали каждый день, причем столько времени, сколько будет стоять дом, за исключением времени проведения регламентных работ и вывода их эксплуатации для выполнения поверочных работ. Часть полученных от экономии средств направляются на поддержание приборов в работоспособном состоянии, регулировку системы теплоснабжения домов, замену изношенного инженерного оборудования.

Ведь в соответствии со статьей 15 нового закона «О Фонде содействия реформе ЖКХ» к важнейшим видам работ по капитальному ремонту относится установка приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа).

— **Можно ли сформулировать перечень главных мероприятий в деятельности управляющей организации?**

— Все мероприятия условно можно разделить по своей направленности: выполняемые для защиты во взаимоотношениях с поставщиком, направленные на потребителя и мероприятия общего характера.

Общие: внедрение отдельного учета доходов и расходов по каждому объекту управления и создание соответствующих баз данных; разработка типовых форм договоров и дополнений к ним - договора управления

МКД, договора теплоснабжения, договора оказания услуг по водоснабжению и водоотведению, договора с гарантирующим поставщиком электроэнергии; разработка и утверждение регламентов, описывающих важнейшие бизнес-процессы управляющей жилищной компании и сотрудничество с государственными надзорными органами и специализированными организациями: ФГУ «ЦЛАТИ по Уральскому ФО», ФГУ «Уралтест» и другими ведомствами.

Во взаимоотношениях с поставщиками я бы выделил утверждение плана мероприятий по повышению энергоэффективности и снижению аварийности в многоквартирных домах, через оснащение домов узлами и приборами учета коммунальных ресурсов и обеспечение их бесперебойной работы, а также внедрение системы планирования работ на инженерном оборудовании, в том числе по текущему и капитальному ремонту; определение границ и зон ответственности с оформлением соответствующих актов; создание системы аварийно-диспетчерского обслуживания.

Отношения управляющей компании с жителями должны строиться на внедрении системы проведения периодических общих собраний собственников по вопросам утверждения отчета, утверждения планов и смет ремонтных работ, стоимости содержания и ремонта жи-

лья, использования средств от экономии коммунальных ресурсов на нужды дома, использования общего имущества пользователями и арендаторами и т.д. Важную роль играет развитие «информационной» деятельности компании через наличие служб и специалистов по работе с населением и средствами массовой информации; постоянное обучение персонала и старших по домам.

Это направление деятельности компании включает реализацию Правил предоставления коммунальных услуг гражданам через проведение перерасчетов, либо использование экономии на проведение обязательных работ на инженерном оборудовании дома. Развитие самостоятельной и полноценной бытовой деятельности посредством заключения и исполнения договоров со всеми пользователями помещений в домах, системную и творческую работу с дебиторской задолженностью граждан и юридических лиц. Не лишним, конечно, будет развивать и сопутствующую коммерческую деятельность: в установленном порядке возмездное использование общего имущества собственников и мест общего пользования; оказание платных услуг населению и организациям.

В заключение нашей беседы хотел бы призвать всех участников жилищной и коммунальной сферы максимально использовать потенциал законодательства.

По материалам журнала «ЖКХ-Урал»

ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ МЕНЕДЖМЕНТА ЖКХ

Екатеринбург, ул. Авангардная, 13,
тел. 325-96-13
urist3@mail.ru

ООО «ИНКО-Центр «Практические решения» является организацией, созданной для предоставления информационно-консультационных, правовых услуг в жилищно-коммунальной сфере, оказания практической помощи в решении задач управляющих организаций и организаций коммунального комплекса.

ООО «ИНКО-Центр «Практические решения» — это молодая организация, созданная только в начале 2008 года, и нам еще мало, чем можно похвалиться. Однако наши специалисты имеют богатый опыт работы, решения нестандартных ситуаций, разрешения сложных конфликтных ситуаций, сопровождения крупных проектов. Мы имеем возможность привлечения к исполнению поручения квалифицированных юристов и иных специалистов, работающих в различных муниципальных образованиях Свердловской области, что позволяет учитывать особенности построения взаимоотношений в конкретном муниципальном образовании, обеспечивает оперативное взаимодействие с соответствующими подразделениями государственных и муниципальных органов.

Мы готовы представлять интересы клиентов в гражданском, арбитражном, административном процессе, в отношениях с органами государственной власти и местного самоуправления, а также с физическими и юридическими лицами. Мы преисполнены решимости достичь максимально полезных для клиента результатов, используя самые эффективные пути, гарантируем индивидуальный подход к решению каждого вопроса. Будем рады видеть Вас среди наших клиентов.

ЗНАЙ СВОИ ПРАВА



**Ведущий
рубрики: Андрей
ПАНКРАТОВ,**
директор по прав-
вым вопросам
Управляющей
жилищной компа-
нии «Орджони-
кидзевская».

1. Добрый день, уважаемый коллега. В настоящее время слушается дело в Арбитражном суде по взысканию огромной задолженности с моей управляющей компании в пользу ресурсоснабжающей организацией (РСО).

Ознакомившись с действующим законодательством я не нашел определенного ответа и пришел к выводу, что наш законотворец эти отношения не учел. А дело в следующем.

Многоквартирный дом не оборудован общедомовым прибором учета, но в ряде квартир установлены квартирные приборы учета. Управляющая компания (УК), по логике вещей, должна распределить выставленный ресурсоснабжающей организацией (РСО) счет за поставленные ресурсы на всех проживающих. Но как это грамотно сделать, ведь в правилах предоставления коммунальных услуг №307 соответствующей формулы нет? В сложившейся ситуации РСО выставляет платеж, рассчитанный по средним нормам потребления на всех зарегистрированных в доме, не учитывая квартирные приборы учета. А УК при оплате проживающими коммунальных услуг обязана учитывать квартирные приборы учета, тем самым образовалась задолженность УК перед РСО. Обращения в разные инстанции результата не дали. Помогите, может, я всё же не

нашел нормативного акта, регулирующего данные отношения?

В соответствии с названными «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам» общий объем потребленных холодной воды, горячей воды, электроэнергии, газа и тепловой энергии, а также отведенных сточных вод, определенный исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, распределяется между собственниками в установленном порядке, а при наличии во всех помещениях многоквартирного дома индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета - пропорционально их показаниям.

С одной стороны, Правила обязывают учитывать показания квартирных счетчиков, с другой - без домовых счетчиков квартирные для управляющей организации теряют смысл. Но только на первый взгляд это может показаться упущением авторов Правил, ведь не надо забывать, что затраты по приобретению домового счетчика необходимо возложить на самих жильцов. Каким образом это сделать?

Согласно ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации в состав общего имущества многоквартирного дома, принадлежащего всем собственникам на праве общей долевой собственности включается «... иное обслуживающее более одного помещения в данном доме... механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения... (далее - общее имущество в многоквартирном доме)».

Подомовые приборы учета энергоресурсов, в т.ч. комплекс оборудования входящего в узел учета тепловой энергии, безусловно относятся к общему имуществу многоквартирного дома, поскольку обслуживают всех собственников помещений в данном доме, а именно участвуют в технологическом процессе предоставления

им и иным пользователям помещений дома коммунальных услуг (п.1 ст.161, п.2 ст.162 ЖК РФ).

При этом данные учета используются организацией, управляющей домом:

1) Для определения количества энергии при расчетах за потребленные энергоресурсы с поставщиками.

Согласно ст. 541 и 544 Гражданского кодекса Российской Федерации «Количество поданной абоненту и использованной им энергии определяется в соответствии с данными учета о ее фактическом потреблении», «Оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета энергии...».

Дополнительно, в ст.11 (Учет энергоресурсов) Федерального закона от 03.04.1996 года № 28-ФЗ «Об энергосбережении» закрепляется, что «Весь объем... потребляемых энергетических ресурсов с 2000 года подлежит обязательному учету...» При этом учет потребителями энергетических ресурсов осуществляется в соответствии с установленными государственными стандартами и нормами точности измерений, т.е. путем применения контрольно-измерительного оборудования.

2) Для осуществления контроля за качеством тепловой энергии, приобретаемой для дальнейшего предоставления коммунальных услуг.

Согласно «Правил учета тепловой энергии и теплоносителя» «Приборы учета - Приборы, которые выполняют одну или несколько функций: измерение, накопление, хранение, отображение информации о количестве тепловой энергии, массе (или объеме), температуре, давлении теплоносителя и времени работы самих приборов».

Например, согласно Договора энергоснабжения, именно зафиксированные показания узлов коммерческого учета тепловой энергии могут являться основанием для предъявления к поставщику претензий по качеству тепловой энергии.

То, что именно управляющая организация выступает потребителем энергетического ресурса и именно она (самостоятельно или силами отобранных подрядных организаций) осуществляет установку и дальнейшую эксплуатацию приборов учета, подтверждается:

1) Ст.539 Гражданского кодекса Российской Федерации, закрепляющей обязанность любого абонента, в т.ч. управляющей жилым домом организации, «...обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность ис-

пользуемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии»

2) Ст.2 (Термины и определения) Федерального закона от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования организаций коммунального комплекса», согласно которого потребителями услуг организаций коммунального комплекса в многоквартирных домах являются, в частности, «управляющие организации, которые приобретают указанные выше товары и услуги для предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме».

Таким образом, подомовой прибор учета – обязательный элемент общего имущества собственников в многоквартирном доме, который находится в ведении потребителя - управляющей данным домом организации.

Дополнительное подтверждение мы находим в Государственном стандарте РФ - ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия» и расшифровывающего ряд его терминов Межгосударственным стандарте ГОСТ 30335-95/ГОСТ Р 50646-94 «Услуги населению. Термины и определения» – «...к материальным услугам могут быть отнесены... жилищно-коммунальные услуги...».

Предоставление услуги можно подразделить на отдельные этапы (обеспечения необходимыми ресурсами, технологический процесс исполнения, контроль, испытание, приемка, оценка, процесс обслуживания)».

Подомовой прибор учета одновременно выполняет несколько функций в этом технологически непрерывном процессе предоставления коммунальной услуги.

Совершенно обоснованно подзаконные правовые акты не позволяют выделять в составе домов приборы учета в самостоятельный объект основных средств, поскольку они являются неотъемлемым, а в настоящее время и обязательным элементом системы центрального отопления и горячего водоснабжения:

1. «Общероссийский классификатор основных фондов» ОК 013-94 (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 26.12.1994 № 359) – элемент единой национальной системы стандартизации прямо указывает:

«В состав зданий входят коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации, как-то: система отопления...; внутренняя сеть водопровода... со всеми устройствами...

Объектом классификации энергетического оборудо-

вания является каждая отдельная машина (если она не является частью другого объекта), включая входящие в ее состав приспособления, принадлежности, приборы, индивидуальное ограждение, фундамент. Например... стационарные контрольно - измерительные приборы».

В настоящее время вопрос окончательно решен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491:

«5. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

6. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях».

И уж окончательное подтверждение находим в Федеральном законе от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»

Статья 15. Региональная адресная программа по проведению капитального ремонта многоквартирных домов

3. К видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в соответствии с настоящим Федеральным законом относятся:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

Поэтому первоочередной задачей любой управляющей организации, при наличии источника финансирования работ, должно являться проведение общего собрания об установке общедомового прибора учета. И альтернативы этому в настоящее время нет.

Системная проблема заключается в том, что пока в законодательстве не предусмотрена возможность направления части полученных от экономии средств на установку и поддержание приборов учета в работоспособном состоянии, регулировку системы теплоснабжения домов, замену изношенного инженерного оборудования.

Все сэкономленные средства подлежат обязательному возврату собственникам по результатам года. Учитывая отсутствие у управляющей организации каких-либо стимулов снижать расходы на оплату тепла, они не проводят работы по оснащению узлами коммерческого учета всех энергопотребляющих установок. При этом надо понимать, что установка прибора не является самоцелью, ведь прибор только фиксирует количество потребленного, например домом тепла. Необходимы комплексные мероприятия по повышению надежности и эффективности эксплуатации всей системы теплоснабжения микрорайона, а для конкретного предприятия - снижение потерь тепла и доведение их до нормативных показателей.

Чтобы не вернуться к временам коммунального хаоса, необходимо, чтобы приборы исправно работали каждый день, причем столько времени, сколько будет стоять дом, за исключением времени проведения регламентных работ и вывода их из эксплуатации для выполнения поверочных работ.

Учитывая важность вопроса энергоэффективности как составной части энергетической безопасности, жизненно необходимо вернуть функцию государственного надзора за эффективным использованием топливно-энергетических ресурсов. Ведь сейчас функции контроля за энергоэффективностью в стране не осуществляет ни одно ведомство. К сожалению, государство еще в 2002 году избавилось от функции по осуществлению контроля за эффективным использованием топливно-энергетических ресурсов и единственным стимулом оснащать дома общедомовыми приборами учета стала только угроза полного банкротства.

В этой связи необходимо закрепить право жилищной организации направлять часть полученных от экономии средств, само собой, с одобрения собственников, на поддержание приборов в работоспособном состоянии, регулировку системы теплоснабжения домов, замену изношенного инженерного оборудования.

Необходимо осознать, что именно жилищно-ком-

мунальное хозяйство сейчас находится в переходном периоде и, чтобы эта отрасль стабильно и безубыточно функционировала, требуются годы. Необходимо разработать механизм выживания на это время для предприятий ЖКХ, в частности для управляющих компаний, которые по многим аспектам остались, по сути, крайними. Конечно, чтобы сделать это, нужно серьезное

В качестве примера необходимо использовать положительный опыт авторов документов в электроэнергетике, которые, с учетом массы нерешенных проблем в жилищно-коммунальной сфере и понимание причин происходящих процессов, изначально учли не менее высокий статус организаций, управляющих многоквартирными домами, и требования жилищного законодательства, делая на него многочисленные ссылки. В результате Правила, принятые в электроэнергетике, органично дополняют Правила предоставления коммунальных услуг гражданам и Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме. Теперь мы имеем понятные «правила игры» в отношении данной категории потребителей, полный и понятный пакет документов, подлежащих применению только в комплексе. В теплоснабжении же пока еще налицо явное отставание.



2. Сына призывают в армию, то есть в течение года он не будет пользоваться коммунальными услугами. Что необходимо сделать, чтобы оплата коммунальных платежей была ниже?

Самый простой способ добиться того, чтобы оплачивать только фактически потребленные коммунальные услуги при длительном отсутствии какого-либо из членов семьи, – это установить приборы учета.

Есть, конечно, и другой вариант, предусмотренный разделом VI Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307, которым установлено, что 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 размера платы за коммунальные услуги осуществляется управляющей организацией, товариществом собственников жилья, иной организацией, являющейся исполнителем коммунальных услуг, в течение 5 рабочих дней **на основании письменного заявления потребителя, поданного в течение месяца после окончания периода временного отсутствия потребителя.** К заявлению должны быть приложены 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) справка органа внутренних дел о временной регистрации потребителя по месту его временного пребывания;
- е) справка организации, осуществляющей охрану жилого помещения, в котором потребитель временно отсутствовал;
- ж) иные документы, подтверждающие временное отсутствие потребителя.



3. Планирую покупку квартиры в доме 1957 года постройки. Капитального ремонта не проводилось, по крайней мере, давно, хозяева утверждают, что никогда. Прежде чем делать ремонт в квартире, хотелось бы понять, чем рискуешь. Есть ли какой-то план капи-

тальных ремонтов по Екатеринбургу, где можно было бы найти сроки по своему дому? А также, чем вообще грозит капитальный ремонт? Слышала, что бывает даже ремонт с выселением. Чего еще ожидать (замена труб, батарей и т.п.) и как подготовиться?

Покупая квартиру, обязательно выясните у прежних хозяев, кто осуществляет управление данным домом — управляющая организация, товарищество собственников жилья или жилищный кооператив либо непосредственно собственники, а также адрес, телефон соответствующей организации. В данной организации ведется и хранится техническая документация, и только там Вы можете узнать полную информацию о том, какие работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома выполнялись или планируется выполнить, поскольку единого плана капитального ремонта по Екатеринбургу не существует.

В соответствии с действующим законодательством капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников. Решение о ремонте общего имущества с указанием объема выполняемых работ, их стоимости и источника финансирования может быть принято общим собранием собственников помещений каждого многоквартирного дома в любое время.

В администрации города Екатеринбурга Вам могут предоставить информацию об объектах (многоквартирных домах), работы по капитальному ремонту общего имущества которых будут выполняться за счет средств бюджета МО «Город Екатеринбург», поскольку в соответствии со статьей 165 Жилищного кодекса РФ в целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов.

Кроме того, в связи с принятием Федерального закона РФ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» № 185-ФЗ муниципальным образованием «город Екатеринбург» на основании заявок управляющих организаций, товариществ собственников жилья утверждена муниципальная адресная

программа по капитальному ремонту многоквартирных домов, которая будет выполняться в случае одобрения заявки Свердловской области в Фонде содействия реформированию ЖКХ за счет средств этого Фонда, бюджетов Свердловской области и МО «город Екатеринбург», а также самих собственников помещений многоквартирных домов.



4. Пятеро наших жильцов обратились к председателю ТСЖ с заявлением разрешить оборудовать за домом стоянку для 5 автомобилей. Имел ли председатель ТСЖ дать на это разрешение без согласия всех жильцов дома?

томобилей. Имел ли председатель ТСЖ дать на это разрешение без согласия всех жильцов дома?

В случае если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, сформирован в порядке, определенном действующим законодательством, проведен его кадастровый учет, то данный земельный участок является общим имуществом дома, находящимся в долевой собственности всех собственников помещений данного дома (ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»). Распоряжение этим земельным участком, а также определение порядка использования данного земельного участка должно осуществляться по общему согласию собственников помещений дома. Так, статья 44 Жилищного кодекса РФ относит к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им.

Таким образом, председатель ТСЖ не вправе единолично решать такие вопросы.

В настоящее время Главой города Екатеринбурга на рассмотрение в Екатеринбургскую городскую Думу внесен проект решения Екатеринбургской городской Думы «Об утверждении Положения об организации временных автопарковок на территории муниципального образования «город Екатеринбург», которое достаточно подробно регулирует данный вопрос, и в случае его

принятия внесет определенную ясность как для самих граждан, так и для тех, кто занимается организацией автопарковок. Так, пункт 4 проекта предусматривает, что место для автопарковки на придомовой территории многоквартирного жилого дома определяется решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома, в том числе путем проведения заочного голосования, о порядке использования и утверждения плана благоустройства придомовой территории.

5. В нашем доме установили домофон, за его установку мы заплатили фирме деньги, многие за полгода вперед, однако он не работает. Со слов представителей домофонной компании управляющая нашим домом жилищная организация требует за его работу денег. Как же так, ведь все расходы на содержание электрика и энергоснабжение мы несем ежемесячно, более того, установка двери системой доступа делает наше проживание безопасным.

Приоритетной задачей любой управляющей компании, согласно ст.1, 161 Жилищного кодекса РФ, является обеспечение безопасных условий проживания пользователей жилых помещений, в т.ч. и в отношениях с третьими лицами, что обязательно находит отражение в договоре управления.

«Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, а равно «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, предъявляют ряд обязательных требований к надлежащему содержанию конструктивных элементов многоквартирных жилых домов, инженерного, в т.ч. электрооборудования, предотвращение к ним доступа посторонних лиц. Любое несанкционированное подключение, в нарушение действующих правил по электробезопасности, т.е. без получения технических условий может привести к пожару. Требование о «соблюдении техники безопасности, противопожарных правил и норм, иных требований к выполнению работ в соответствии с действующим законодательством», также закреплено в п.2.1.19.13 договора управления.

В этих условиях жители часто сталкиваются с ситуаци-

ей, когда некоторыми предпринимателями, без согласования с управляющей организацией и с нарушением перечисленных требований безопасности, производится установка домофонного оборудования в многоквартирных домах.

Практикой деятельности работников названных предприятий фактически стало:

- самовольное, т.е. без предварительного согласования и получения обязательных технических условий, проникновение в подвальные помещения домов;
- взлом металлических дверей, либо спиливание установленных замков;
- прокладка кабелей и подключение их к распределительным щитам домов с грубейшими нарушениями, в т.ч. с использованием в качестве несущего элемента газопроводов;
- повреждение конструктивных элементов, стен домов, наружной отделки;
- загрязнение мест общего пользования и прилегающей территории монтажным мусором, демонтированными элементами и проч.

Невыполнение обязательных требований уже приводило к возгоранию домов

Зачастую недобросовестные представители домофонных компаний безосновательно ссылаются на т.н. «решение общего собрания подъезда», что, согласно требований ст.44 Жилищного кодекса РФ, не может служить правовым основанием для предъявления требований в адрес управляющей организации о подключении соответствующего оборудования.

Разрешение рассматриваемых конфликтов возможно только на основе закона совместно с уполномоченной управляющей организацией, в рамках соответствующего договора о техническом сопровождении деятельности, который как раз и заключается в целях обеспечения безопасных условий проживания граждан и поддержания надлежащего состояния общего имущества, при предоставлении домофонными компаниями, операторами связи, кабельного телевидения и пр. своих услуг собственникам и иным пользователям помещений.

При установке железной двери, монтаже и обслуживании этой домофонной системы дополнительного согласования и решения требуют, например, вопросы:

- рассмотрения соответствующей заявки, согласования проектов и выдачи технических условий монтажа;
- размещения оборудования на объектах с исполь-

зованием существующих кабельных каналов, исключением возможности повреждения конструктивных элементов и иного оборудования дома, причинения иного ущерба общему имуществу собственников при проведении работ;

- контроля за проведением подключения к внутридомовой системе электроснабжения, отвечающего установленным уполномоченной управляющей организацией требованиям;

- обеспечения сотрудникам заинтересованной организации, включенным в список лиц, допущенных к выполнению работ, доступа на объекты для проведения монтажных, ремонтных работ, работ, связанных с эксплуатацией домофонного оборудования, при наличии согласованной с нами проектно-технической документации;

- взаимодействия, в случае причинения ущерба установленному оборудованию или обстоятельствах, которые могут привести к причинению такого ущерба.

Решение перечисленных вопросов влечет дополнительные затраты рабочего времени и ресурсов управляющей организации, не предусмотренных в составе платы за содержание и ремонт общего имущества, согласно ст.154 Жилищного кодекса РФ.

Не менее важно требование о возмещении затрат, связанных с потреблением электрической энергии. Условия договоров электроснабжения, заключаемых управляющими организациями с поставщиками электрической энергии предполагают оплату жилищными организациями всего объема электрической энергии, использованной на общедомовые нужды, а также соответствующих потерь, в соответствии с условиями

п.89 «Правил функционирования розничных рынков электрической энергии в переходный период реформирования электроэнергетики», утв. постановлением Правительства РФ от 31.08.2006 № 530.

До решения вопроса о ведении с пользователями помещений в многоквартирных домах ежемесячных расчетов с использованием показаний общедомовых приборов учета электрической энергии, согласно Приложения № 2 к «Правил представления коммунальных услуг гражданам», утв. постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 (письмо Минрегиона России от 18.06.2007 № 11356/ЮТ-07) – предполагающих распределение всего общедомового расхода между жителями, предоставление преференций каким-либо коммерческим организациям за счет средств жилищников невозможно.

Таким образом, несогласованная деятельность каких либо лиц в многоквартирных домах, без соблюдения требований, обеспечивающих безопасные условия проживания, сформулированных законодательством, урегулирования условий этой деятельности, а также решения вопроса о возмещении затрат, в т.ч. связанных с потреблением энергетических ресурсов, - недопустима и, в случае ее осуществления, должна пресекаться.

Поддерживая ваше желание иметь современную систему доступа в места общего пользования то, что наличие домофонной системы безусловно обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания предлагается воздержаться от внесения какой-либо платы в адрес данных предпринимателей, не быть спровоцированными на конфликт безответственными рекомендациями, воздержаться от внесения какой-либо

НА ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ: РУКОВОДИТЕЛЬ ОРГАНИЗАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОТДЕЛА ГК СТКС ДМИТРИЙ СОЧНЕВ



Елфимов К.С.

Сообщите пожалуйста какую ванну выбрать: акриловую или чугунную? В чем их преимущества друг перед другом? Какой фирме отдать предпочтение как российской так и импортной?