

Специальный доклад

**Уполномоченного по правам человека в
Смоленской области**

**«О соблюдении жилищных прав граждан
при осуществлении управления
многоквартирными домами и оплате
жилищно-коммунальных услуг»**

2012 г

В соответствии с частью 2 статьи 40 Конституции Российской Федерации, органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны создавать условия для реализации гражданами своих прав на жилище.

Вместе с тем, как показывает практика обращений к Уполномоченному, из года в год значительную часть из них составляют жалобы граждан на имеющие место нарушения в сфере жилищного законодательства, а также при оплате жилищно-коммунальных услуг. Так, в 2010 г. доля подобных обращений составила порядка 32% от общего числа жалоб, в 2011 году – 23%.

Первый раз значительный рост количества обращений граждан в наш адрес, связанный с оказанием жилищно-коммунальных услуг отмечался во второй половине 2005 года и в 2006 году. В то самое время, когда вступили в действие новый Жилищный Кодекс РФ (март 2005 г.), Правила предоставления коммунальных услуг гражданам (июнь 2006 г.).

Во многом это было обусловлено тем, что ни органы местного самоуправления, ни управляющие и ресурсоснабжающие организации, ни сами граждане, проживающие в многоквартирных домах, не были готовы к изменениям, внесённым в уже устоявшуюся и долгое время существовавшую систему жилищного законодательства.

В 2011 г. ситуация повторилась: законодатель вновь внес серьезные изменения в основополагающие документы, затрагивающие права граждан в жилищно-коммунальной сфере, регулирующие жилищные отношения, в т.ч. оплату коммунальных услуг.

Во избежание повторения предыдущих ошибок, возникновения очередных конфликтных ситуаций, к ним необходимо подготовиться со всей тщательностью и гражданам, и органам местного самоуправления, и управляющим/ресурсоснабжающим организациям. Разъяснительная работа должна вестись как можно более интенсивно на всех возможных уровнях.

В связи с изложенным назрела необходимость еще раз вернуться в данном докладе к жилищным и жилищно-коммунальным вопросам применительно к текущим реалиям, тем более, что ситуация с уровнем оплаты населением коммунальных платежей остается тревожной.

По данным Министерства регионального развития РФ, общая задолженность за жилищно-коммунальные услуги по России к концу 2011 года составила порядка 780 миллиардов рублей. Это практически четверть всех средств, которые ежегодно возвращаются в отрасли. Естественно, не все платежи задолжали простые граждане, но и их доля в этом представляется весьма весомой.

Только за три квартала 2011 года в Управлении Федеральной службы судебных приставов по Смоленской области на исполнении находилось более 35 тысяч исполнительных документов о взыскании задолженности с граждан в пользу жилищно-коммунальных предприятий Смоленской области на общую сумму свыше 360,5 миллионов рублей.

Для сравнения, в 2010г. в УФССП по Смоленской области находилось порядка 30 тысяч исполнительных документов на общую сумму более 260 миллионов рублей. В 2009г. исполнительных документов данной категории было в два раза меньше (около 15,5 тысяч).

В Смоленской области уровень оплаты населением коммунальных услуг не превышает 90-92%, в то время как в ряде других регионов он приближается к 97-98%.

В основном неплательщики-смоляне объясняют свои долги тяжелой экономической ситуацией в стране, повышением тарифов, снижением заработной платы или потерей работы.

Естественная причина роста платежей заключается в высоких ценах на коммунальные услуги, при сохраняющейся тенденции их постоянного ежегодного роста.

Так, в 2010г. совокупный размер платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги вырос по сравнению с 2009г. на 18%. В 2011 году данный платеж еще увеличился на 14% по сравнению с уровнем 2010г.

Зачастую у человека в прямом смысле нет на это денег. Особенно это касается пожилых людей, которым приходится тратить большую часть своей пенсии на то, чтобы оплатить услуги ЖКХ.

Но как не странно, именно пенсионеры, несмотря на небольшие пенсии, являются самыми дисциплинированными плательщиками. Основную же массу должников составляют трудоспособные граждане, способные ежемесячно своевременно вносить плату, но которые отказываются оплачивать "коммуналку", не имея на это уважительных причин, в силу своей безответственности.

Можно констатировать, что люди становятся должниками по разным причинам - и богатые, и бедные, и по принципиальным соображениям, и просто так, по забывчивости (речь идет о тех, кто большую часть времени проводят в командировках, дома бывают редко, в связи с чем, периодичность внесения коммунальных платежей нарушается).

В последнее время часть населения начала бойкотировать оплату коммунальных услуг в знак протеста. Они заплатили деньги и хотят получить услугу надлежащего качества. Но в данном случае, чтобы не стать формальным должником, важна сама процедура оформления такого отказа, которая регулируется гражданским законодательством и законом о защите прав потребителя.

На 2012г. ожидается рост тарифов на 12%. Правда произойдет это во втором полугодии, что, конечно же, положительно скажется на интересах простых граждан. Хочется надеяться, что подобная практика будет продолжаться и впредь.

Председатель Правительства РФ В. В. Путин в одном из своих выступлений отметил: «Мы не должны мириться с тем, что «людям лезут в карман», управляющие и коммунальные компании выставляют необоснованные счета за тепло, свет и воду». Также в выступлении

прозвучало, что принято важное решение - ограничен рост тарифов большинства естественных монополий, который не должен превышать годовой уровень инфляции. Сдерживание тарифов естественных монополий будет сдерживать и рост тарифов на услуги ЖКХ. В дальнейшем предлагается установить социальную норму потребления коммунальных ресурсов, в пределах которой цены на "коммуналку" не будут расти выше инфляции.

Представляется, что для реального облегчения положения населения коммунальные услуги допустимо повышать 1 раз в 3-5 лет, как это делается в странах Европейского Содружества и в США. До тех пор пока не удастся заинтересовать поставщиков жилищно-коммунальных ресурсов в уменьшении своих затрат на производство, издержки по которым из года в год исправно ложатся на плечи населения, ситуация с ростом платежей в жилищно-коммунальном хозяйстве не изменится.

Все вышеизложенное, а также стремление законодателя заинтересовать граждан процессом содержания своих многоквартирных домов, повысить прозрачность расчета платы за коммунальные услуги, делает актуальным более подробный анализ тех изменений, которые были внесены в жилищное законодательство в 2011г.

Данный доклад несет в себе цель заострить внимание на основных изменениях, которые вносят нормативные документы в общественные отношения в области жилищных прав, выявить, на наш взгляд, возможные проблемы правоприменения, а также наметить пути их преодоления.

Федеральным законом от 04 июня 2011г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в ЖК РФ и отдельные законодательные акты РФ», вступившим в силу 17.06.2011г., внесен ряд существенных изменений в Жилищный кодекс РФ.

Одна из главных целей закона - обеспечить правовую защищенность собственников в многоквартирном доме при выборе любого из способов управления многоквартирным домом (непосредственное управление собственниками, ТСЖ и управляющая компания - УК).

Законом предусматривается установление повышенного контроля за структурами, которые управляют многоквартирными домами, то есть ТСЖ и УК, как со стороны органов государственной власти, органов местного самоуправления, так и со стороны самих собственников.

Статья 20 ЖК РФ, регламентирующая порядок проведения государственного жилищного надзора, за июнь-июль **этого года уже** дважды претерпела существенные изменения (Федеральные законы от 04.06.2011г. № 123-ФЗ и от 18.07.2011г. № 242-ФЗ). Теперь государственные жилищные инспекторы будут обязаны по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять правомерность принятия общим собранием решения о создании ТСЖ или о выборе управляющей компании,

соответствие уставов ТСЖ и договоров управления многоквартирного дома требованиям законодательства.

В данном направлении также существенно *расширены права органов местного самоуправления*, изложенные в части 1.1. статьи 165 ЖК РФ, которые наделяют их полномочиями по контролю за управляющими компаниями, отвечающими за содержание многоквартирных домов. В данном случае усиливается защита прав граждан от, к сожалению, далеко не всегда совершенной деятельности управляющих организаций.

Органы местного самоуправления будут обязаны содействовать гражданам в проведении общих собраний, в выборе способа управления домом и осуществлении контроля и призыва к ответу управляющих организаций.

В соответствии с новыми нормами, орган местного самоуправления на основании обращения собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома о невыполнении управляющей организацией своих обязательств обязан организовать в пятидневный срок проведение проверки ее деятельности.

В случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений для решения вопросов о расторжении договора управления и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления.

Справятся ли муниципалитеты с новыми полномочиями? Вопрос остается открытым. На сегодняшний день им необходимы методические указания, как себя вести, как реагировать на подобного рода ситуации.

Отсутствие какого-либо реагирования со стороны органов местного самоуправления в порядке статьи 165 ЖК РФ уже подтверждается в ходе работы по обращениям, поступающим в адрес Уполномоченного. На наше письмо, в августе текущего года, о проведении такой проверки в отношении управляющей компании ООО «Жилищный сервис» (обращение гр. М.) из УЖКХ Администрации г. Смоленска поступил ответ, что это не относится к их компетенции.

Несомненно, что некоторые нормы, введенные в Жилищный кодекс, потребуют издания ряда подзаконных актов, соответствующих методических рекомендаций. При этом, в первую очередь, необходимо разработать порядок проведения проверок органами местного самоуправления по жалобам граждан на управляющие организации.

Дискуссионной остается часть 9.1, введенная в статью 161 ЖК РФ, вступающая в силу с 01.03.2012г., и устанавливающая, что непосредственное управление многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет более чем 12, может быть выбрано и реализовано собственниками помещений только при заключении ими с управляющей организацией договора оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме.

В данном случае право граждан на непосредственное управление многоквартирным домом ставится в зависимость от количества квартир в нем – более или менее двенадцати. В том случае, если квартир больше 12, вместо заключения договора напрямую с подрядчиками, жильцы обязаны предпринимать какие-либо работы по содержанию и ремонту общего имущества дома через управляющую организацию.

Таким образом, фактически непосредственного управления домом в чистом виде уже не получается. Не ясно почему законодателем установлен критерий именно в 12 квартир.

Закон теперь допускает возможность *внесения прямых платежей за предоставленные услуги ресурсоснабжающей организации*, минуя ТСЖ и управляющую компанию. При этом за качество предоставляемых коммунальных услуг все равно будут отвечать ТСЖ и УК.

В таком подходе есть как свои плюсы, так и минусы. Несомненно, внесение платежей за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию позволит исключить случаи, когда денежные средства плательщиков задерживаются на счетах управляющих организаций или расходуются ими на другие цели, тем самым создавая задолженность. С другой стороны - создается угроза насаждения повсеместно дополнительных расчетных центров, которые берут свой процент за услуги.

Остается открытым вопрос контроля со стороны собственников квартир в многоквартирном доме за расходованием средств управляющими организациями, собранными с жильцов в качестве платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Согласно подпункта 1 п. 2 ст. 154 ЖК РФ, плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за:

- услуги и работы по управлению многоквартирным домом,
- услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Из изложенного следует, что ежемесячно каждым собственником, в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения должен оплачиваться в какой-то части и капитальный ремонт дома. В том случае, если многоквартирный дом новый, не требует оперативного проведения работ по капитальному ремонту, эта часть платы должна каким-то образом аккумулироваться на счетах управляющей организации, с тем, чтобы, когда возникнет такая потребность, не нужно было бы с собственников собирать дополнительные денежные средства. Более того, указанным резервом необходимо грамотно распорядиться, чтобы он не уменьшился вследствие инфляции.

В настоящее время механизма сбора и распределения денежных средств на проведение капитального ремонта не предусмотрено, для введения которого необходимо принятие отдельного нормативного документа.

На практике, исходя из отчетов управляющих организаций, нередко получается так, что собранных платежей не хватает даже на оплату за текущий ремонт и управление многоквартирным домом. О капитальном ремонте и говорить не приходится.

Законодательно форма и содержание ежегодного отчета управляющих организаций не установлена, что делает его более декларативным, чем практическим документом.

Для управляющих организаций, по причине того, что контроль со стороны собственников ослаблен, появляется возможность свободно распоряжаться собранными денежными средствами. Поэтому такой контроль должен быть систематическим. В данном случае помочь может и домовый совет, избранный на общем собрании – еще одно нововведение законодателя.

Важным вопросом остается информационная открытость деятельности управляющих организаций. В этих целях Правительством РФ планируется создать специальный интернет-ресурс, на котором управляющие компании должны будут раскрыть информацию по большому количеству вопросов - тарифы, ставки, зарплаты, основные фонды, бухгалтерия, в целях возможности определения их оценки и рейтинга. Уже на основе этих данных, в том числе, граждане смогут выбирать именно ту управляющую компанию, которая их устраивает.

За последнее время существенная помощь оказана государством в расселении граждан, проживающих в ветхом и аварийном жилье, для чего был создан специальный Фонд содействия реформированию ЖКХ, действие которого пока предполагается до 01.01.2013г.

По информации указанного Фонда за четыре года работы на ремонт и расселение ветхого жилья выделено порядка 390 миллиардов рублей, 280 миллиардов из них - средства самого фонда, остальное - региональное софинансирование. За это время отремонтировано 126 тысяч многоквартирных домов, в которых проживает около 15 миллионов человек, расселено 17 тысяч аварийных домов, где проживало около 260 тысяч россиян. На работу Фонда в последний год выделены средства в размере 30 миллиардов рублей.

Вместе с тем, 1 января 2013 года Фонд прекращает свою работу и в данной ситуации нельзя потерять достигнутые результаты, особенно в части капитального ремонта. Для решения данной задачи, как вариант, возможно создание подобных специальных региональных фондов, которые будут взаимодействовать с муниципалитетами.

Жилищный кодекс РФ также дополнен статьей 161.1., вводящей понятие и определяющей компетенцию *совета многоквартирного дома* ("домовых комитетов"). Такой подход, не уменьшая компетенции общего собрания собственников, упрощает на практике решение текущих вопросов. Советы смогут также представлять в суде интересы собственников помещений.

В указанной статье ЖК РФ закреплено, что в случае, если в многоквартирном доме не создано ТСЖ, либо данный дом не управляется ЖСК и при этом в доме более чем 4 квартиры, собственники помещений на общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из своего числа. Какой-либо регистрации совета не требуется.

При этом, если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в 3-х месячный срок созывает общее собрание, на котором должен быть избран указанный совет.

Таким образом, избрание собственниками совета многоквартирного дома является не их правом, а обязанностью. Несомненно, что домовые советы нужны, но остается не урегулированным их правовой статус, сам порядок работы, выстраивание взаимоотношений с управляющими и ресурсоснабжающими организациями, порядок отчета перед жильцами.

В 2011г. также был принят другой основополагающий документ в сфере предоставления гражданам жилищно-коммунальных услуг. **Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354** установлены новые «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила).

Данный документ предполагает вступление в силу после внесения изменений в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг № 306 и отменяет действующий в настоящее время Порядок предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденный Постановлением правительства РФ от 23.05.2006г. № 307.

Первоначально предполагалось вступление Правил в действие в ноябре 2011г. Но, как показывает практика, на январь 2012г. они в силу еще не вступили.

Жильцов ожидает немало перемен, о которых лучше узнать и подготовиться к ним заранее. Документ включает в себя более 80-и страниц текста плюс не менее важные приложения. В 1-м приложении сформулированы требования к качеству коммунальных услуг с допустимыми отклонениями, а также порядок изменения (перерасчета) оплаты за некачественную услугу. Во 2-м приложении приведены непосредственно расчетные формулы для определения платы за коммунальные услуги отдельно для:

- многоквартирных и индивидуальных домов,
- комнат в коммунальных квартирах,
- случаев наличия/отсутствия приборов учета.

Остановимся на основных изменениях, содержащихся в новых Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

Сейчас *в квитанциях* на оплату за одну жилищно-коммунальную услугу выставляется одна платежная сумма, а будет две. По новым Правилам **будет отдельно рассчитываться плата за индивидуальное потребление и отдельно - за общедомовые нужды**. При этом сохраняется прежний принцип: если установлен счетчик - платим по нему (теперь и индивидуальному, и общедомовому). Если же счетчика нет - расчеты делаются по нормативам потребления.

Сомнительно, что при такой системе коммунальная арифметика станет более простой и понятной, но какой-то элемент прозрачности расчетов все же будет обеспечен.

В пользу защиты прав граждан играет и то, что по новым Правилам исполнитель обязан непосредственно при обращении потребителя произвести проверку правильности исчисления коммунальных платежей, а в квитанциях на оплату указывать также и показания общедомовых приборов учета.

Вместе с тем, в каждом доме всегда кто-то будет в отпуске, кто-то заплатит "на глаз", кто-то забудет. Формулы расчетов таковы, что если кто-то не сообщит исполнителю точное потребление за конкретный месяц, то размер платы за общедомовые нужды для тех, кто сообщит правильные объемы индивидуального потребления, будет завышен. Плату за общедомовые нужды за этот месяц нужно будет пересчитывать всем потребителям каждый раз, как будут всплывать недостающие сведения. То есть в правилах заложен "вечный перерасчет", который, к сожалению, будет неизбежным.

Для обеспечения большей прозрачности в том, что касается выставления счетов за услуги ЖКХ, Министерством регионального развития РФ разработана типовая форма расчетного документа за коммунальные услуги, которая станет обязательной для всех организаций, оказывающих такие услуги населению.

Новый бланк квитанции четко разграничит их виды. В ней граждане увидят 6 блоков услуг. В первый будут входить сведения об организации, которая управляет домом. Второй раздел предусматривает информацию для внесения платы получателю платежа. В третьем разделе приводится расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. В четвертом укажут сведения о нормативах потребления по каждому виду услуги. Пятый раздел предназначен для перерасчетов, шестой – для внесения платы в рассрочку.

Подобная мера полезна еще и тем, что недобросовестные управляющие компании при наличии такой квитанции будут лишены возможности оперировать ценами на услуги в выгодную для себя сторону, что возможно сейчас, когда все платежи сведены к общей платежной квитанции.

До конца неурегулированным остается вопрос с начислением платы за коммунальные услуги исходя из нормативов потребления в условиях, когда

реально в жилом помещении проживает больше граждан, чем официально зарегистрировано.

Пунктом 42 Правил определено, что при отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета коммунального ресурса, размер платы за предоставленную потребителю коммунальную услугу определяется исходя из нормативов ее потребления и количества граждан постоянно и временно проживающих в жилом помещении.

В соответствии с п.п. «з» п. 34 Правил, потребитель обязан информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

На практике нередки случаи, когда собственники, наниматели помещений не регистрируют и не уведомляют управляющие организации о появлении новых жильцов, тем самым экономя на оплате коммунальных ресурсов, рассчитываемых по нормативам потребления.

Таким образом, оплачивая меньше, чем потребляя, в отсутствие индивидуальных счетчиков, такие граждане вынуждают распределять возникшую разницу между показаниями общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов и суммой всех индивидуальных счетчиков, на жильцов, квартиры которых оборудованы индивидуальными приборами учета.

В настоящее время управляющими организациями предпринимаются различные меры по установлению истинного числа проживающих в том или ином жилом помещении. Исходя из поступающих обращений следует, что используется поквартирный обход, в том числе и с привлечением участковых уполномоченных милиции; вынесение вопроса доначисления платы за конкретную квартиру на общее собрание жильцов. При этом наблюдается естественное сопротивление со стороны проверяемых граждан, заключающееся, в том числе, и в не допуске в жилое помещение.

До тех пор, пока не будет прописан механизм установления количества проживающих и официально зарегистрированных граждан, ответственность за предоставление неверных сведений, неизменно будут иметь место конфликтные ситуации.

В принципе указанный вопрос сам собой разрешится в случае, если все квартиры в многоквартирном доме будут оборудованы индивидуальными приборами учета коммунальных ресурсов. Но, как показывает практика, данная процедура затягивается, многие граждане по объективным или субъективным причинам не спешат устанавливать счетчики.

Вступившим в силу Законом об энергосбережении было закреплено, чтобы все многоквартирные дома уже в 2011 году были оснащены общедомовыми приборами учета, а в 2012 году - индивидуальными. В настоящее время срок перенесен: по общедомовым - на 2012г., по индивидуальным - на 2013 год.

В новых Правилах сохраняется курс на *ужесточение борьбы с должниками*. Действовавший в отношении должников более мягкий порядок, предусматривающий применение к ним санкций при достижении долга, равной шести нормативным месячным платежам, был отменен еще в июне 2011г. (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354, внесло соответствующие изменения в старые Правила предоставления коммунальных услуг гражданам (Пост. № 307)).

Новые правила устанавливают такой порядок: как только долг по оплате какой-либо услуги (например, света или воды) превысит сумму 3-х месячных платежей, рассчитанных исходя из норматива потребления, неплательщику отправляют письменное предупреждение.

Наказать могут даже в том случае, если человек не 100-процентный должник, а платит, но только частично. Если долг не погашается в течение 30 дней - должнику отключают освещение и перекрывают кран. Например, семья из трех человек может задержать оплату всего на месяц и остаться с отключенной услугой, потому что их месячный платеж как раз и равен трем нормативным суммам.

В данном случае надо согласиться, что бороться с должниками необходимо. То, что недоплачивают одни жильцы, управляющие организации "раскладывают" на добросовестное большинство. То есть по их долгам расплачиваются те, кто платит целиком и вовремя. Поэтому, в целом, эта норма как раз принята в интересах большинства жильцов.

Внесены существенные изменения в положения, касающиеся *корректировки платы за коммунальные услуги*. Новые Правила отменяют "принцип 13-й платежки", а именно – произведение корректировки платы теплоснабжающими организациями в конце года, в зависимости от того, насколько холодным или теплым был год, выставляя дополнительные платежи, что неизменно возмущало граждан.

Если текущий год был заметно холоднее предыдущего, потребителям выставлялись дополнительные счета. Но если зима была теплой и поставщики явно сэкономили на энергоносителях, в конце года "переплаченных" денег потребителям никто не возвращал. Теперь этот порядок будет отменен.

Новые правила предусматривают ежегодную корректировку размера платы за отопление только в том случае, если многоквартирный дом оборудован прибором учета тепловой энергии и при этом жилые помещения в многоквартирном доме, общая площадь которых составляет более 50 % от всех помещений в доме, оборудованы распределителями (то есть предусмотрена система учета поступающего тепла).

По новым правилам все *расчеты по оплате тепла будут проводиться по фактическому потреблению* ежемесячно, что имеет как свои плюсы, так и минусы. Летом, когда тепло отключают, платить не придется, зато зимой платежи резко возрастут. За это, кстати, выступали многие: зачем платить за тепло летом, когда батареи холодные.

Необходимо иметь ввиду, что неравномерность оплаты в течение года может ударить по низкообеспеченным жильцам, получающими субсидии каждый месяц в одном и том же размере. Если пришли за субсидией летом, когда расходы на оплату ЖКУ меньше, то и размер субсидии будет маленький. Такая пониженная субсидия будет уплачиваться 6 месяцев, то есть до Нового года. При этом получается, что возросшая плата за отопление какое-то время субсидироваться не будет.

Новые Правила сохраняют *принцип "уехал - не плати"*. Если семья (член семьи) отсутствует в квартире более 5-и дней и подтвердит это документально, ему должны сделать перерасчет по коммунальным платежам. Сэкономить можно на воде. За отопление платить придется, как и вносить плату на общедомовые нужды.

При этом оформить свое отсутствие станет сложнее. Перечень подтверждающих отъезд документов стал шире, многие документы придется подписывать у должностного лица, заверять печатью, ставить регистрационный номер и дату выдачи. Эти меры направлены против подделывания справок и других злоупотреблений. Например, в дополнение к проездным документам управляющая организация может потребовать предъявить еще и копию командировочного удостоверения, а справку из садового товарищества - документом от вневедомственной охраны, что квартира не снималась с сигнализации.

Указанные изменения можно признать необходимыми и оправданными, а гражданам порекомендовать ответственнее относиться к подтверждению своего отсутствия, в целях получения перерасчета.

Особую обеспокоенность Уполномоченного вызывает наметившаяся общероссийская тенденция по *привлечению к взысканию с граждан задолженности по ЖКХ коллекторских агентств*.

Не остался в стороне и г. Смоленск. Так, в сентябре 2011г. СМУП «ВЦ ЖКХ», по поручению ресурсоснабжающих и управляющих организаций г. Смоленска, был проведен открытый конкурс на оказание коллекторских услуг по взысканию задолженности с граждан за ЖКХ.

Считаем, что в данном случае возможно создание реальных предпосылок к нарушению прав граждан, установленных статьями 21, 23, 24, 25 Конституции Российской Федерации, гарантирующими право на неприкосновенность частной жизни, защиту чести и достоинства, недопустимость применения насилия и другого, унижающее человеческое достоинство обращения.

До настоящего времени не принят федеральный закон, регулирующий коллекторскую деятельность, который бы определял права и обязанности сторон, защищал права должников, что дает повод говорить об отсутствии цивилизованного рынка коллекторских услуг в России. Нередки случаи, когда коллекторские агентства по отношению к должникам используют недозволённые методы психического и физического воздействия.

Не однозначна в данной ситуации и правоприменительная практика Федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» (далее – Закон № 152-ФЗ), учитывая существенные изменения, внесенные в него Федеральным законом от 25.07.2011г. № 261-ФЗ.

С одной стороны, согласно ст. 7 Закона № 152-ФЗ, операторы и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия субъекта персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Применительно к описываемой ситуации это означает, что согласие граждан на передачу прав по взысканию с них задолженности по ЖКХ должно быть зафиксировано в договоре управления многоквартирным домом или в договоре, заключенном непосредственно с ресурсоснабжающей организацией.

С другой стороны, привлечение коллекторских агентств к взысканию задолженности с гражданина без наличия его согласия можно обосновать подпунктом 5 п. 1 ст. 6 Закона № 152-ФЗ изложенном в новой редакции (Федеральный закон от 25.07.2011г. № 261-ФЗ), когда это необходимо в целях исполнения договора, стороной которого является субъект персональных данных.

При рассмотрении сложившейся ситуации необходимо также учитывать, что в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354, с июня текущего года основанием применения к неплательщикам санкций является наличие задолженности по оплате коммунальных услуг, превышающей не шесть, а три ежемесячных размера платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления, что неминуемо приведет к формальному росту количества должников, в которые, наряду со злостными неплательщиками, могут попасть и граждане, по объективным причинам временно задержавшие выплаты.

Исходя из изложенного, принимая во внимание, что на сегодняшний день не принят закон, регулирующий коллекторскую деятельность, полагаем привлечение коллекторских агентств к взысканию с граждан долгов по ЖКХ не будет в интересах последних, а, наоборот, может создать напряженность в обществе.

Таким образом, в рамках существующего правового поля, суды и служба судебных приставов являются теми инструментами, посредством которых возможно удовлетворить какие-либо финансовые претензии одной стороны к другой, и при этом не допустить нарушения их прав.

Подводя итог сказанному следует отметить, что всегда актуальными для граждан будут вопросы, связанные с осуществлением жилищных прав, управлением многоквартирными домами, пользованием жилищно-коммунальными услугами и оплатой за них. Особенно это проявляется в настоящее время, когда государством взят курс на коренное переустройство всей жилищно-коммунальной системы с целью оптимизации и экономии

энергоресурсов, повышения прозрачности начислений платы за жилищно-коммунальные услуги. На законодательном уровне для этого заложены необходимые предпосылки.

Теперь остается главное – суметь воплотить на практике то, к чему мы уже долго идем, а именно возродить в гражданине чувство осознания себя собственником не только принадлежащей ему квартиры, но и общего имущества дома, придомовой территории, научиться эффективно использовать свои жилищные права, перестать быть равнодушным к окружающей нас грязи и необустроенности подъездов и дворов.

Управляющие организации должны строить свою работу исходя из того, что главной их задачей является эффективное управление многоквартирным домом, предоставление жильцам качественных жилищно-коммунальных услуг за обоснованную, незавышенную плату. В своей работе они должны исходить из того, что не граждане со своими домами созданы для них, а они для граждан. В этой сфере услуг должна быть создана здоровая конкуренция.

В свою очередь, органами местного самоуправления, государственными контролирующими структурами должны быть предприняты максимальные шаги по оказанию гражданам помощи в защите их жилищных прав в досудебном порядке.