

**Библиотека Уполномоченного по правам человека
в Республике Татарстан**

Серия Справочник потребителя жилищно-коммунальных услуг

Памятка потребителя жилищно-коммунальных услуг

**Изменения в законодательстве в сфере
предоставления жилищно-коммунальных услуг
потребителям многоквартирных и жилых домов**

Выпуск 2016 г. Казань

Изменения в законодательстве в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг потребителям многоквартирных и жилых домов

Последние изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации внесены Федеральным законом от 29.06.2015 № 2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Об изменениях по процедуре проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общие собрания).

1. Изменения коснулись расширения компетенции общего собрания собственников помещений. Посредством голосования собственников теперь может быть принято решение о наделении Совета дома полномочиями решать вопросы текущего ремонта общего имущества МКД, об определении вознаграждения членам Совета дома и его размер, источники финансирования такого вознаграждения. Решением общего собрания Председателю Совета дома могут быть предоставлены дополнительные полномочия, не входящих в компетенцию общего собрания.

2. Срок проведения обязательного годового общего собрания собственников перенесено на 2 квартал следующего за текущим года.

3. Внеочередное собрание собственников может инициировать любой собственник, живущий в доме или управляющая компания. (Такое право предоставлено управляющим компаниям).

Собственники, обладающие не менее 10 % кв. метров от площади всех помещений имеют право обратиться в Управляющую компанию с заявлением об оказании содействия в проведении общего собрания, а именно - уведомить всех собственников, оформить протоколы общих собраний, обеспечить ознакомление собственников о принятых решениях.

При этом собственники должны определиться о финансировании расходов на проведение общего собрания.

4. Заявление об оспаривании собрания собственник может подать в течении 6 месяцев, как узнал или должен был узнать о решении собрания.

Признание решение общего собрания недействительным осуществляется судом, если оно относится к оспоримым решениям.

Ничтожное решение признается недействительным в любом случае, подаст кто-нибудь в суд с целью его оспаривания или нет (например, в случае, если решение принято не по вопросу повестки дня. (ст. 181.5 Гражданского кодекса РФ).

5. С 1 июля 2016 года протоколы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме передаются в орган государственного жилищного надзора с использованием определенной федеральным законом государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства и подлежат размещению в этой системе.

Об изменениях, произошедших в правилах по оплате жилищно-коммунальных услуг.

1. Внесены изменения в Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденным постановлением Правительства РФ № 354.

Так, изменен срок начисления платы по среднемесячному потреблению, если потребитель не передавал показания квартирных счетчиков с шести до 3х месяцев. После 3х месяцев будет применяться норматив с повышающим коэффициентом.

С 1 января 2015 по 30.06.2015 повышающий коэффициент составил 1,1; с 01.07.2015 по 31.12.2015 -1.2; С 01.01.2016 по 31.06.2016 -1.4; с 01.07.2016 по 31.12.2016 -,1.5; с 2017 – 1.6

2. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29.12.2014 № 924/пр утверждена примерная форма платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставления коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению.

3. Совместным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации № 82/пр и

Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации № 53 от 17.02.2016 во исполнение ч.5 ст.165 Жилищного кодекса РФ и п.3 ч.3 ст.7 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» была утверждена формы электронного паспорта многоквартирного дома, форма электронного паспорта жилого дома, формы электронного документа о состоянии объектов коммунальной и инженерной инфраструктур.

Приказом установлено, что формы электронного паспорта , должны быть размещены в открытой части государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее - система).

4. Важной новеллой являются изменения, внесенные в п.п.2 ч.1 и 2 статьи 154 Жилищного кодекса РФ.

Установлено, что плата за содержание жилого помещения жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, и для собственника помещения многоквартирного дома включает в себя:

- плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом,

- за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме,

- за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

5. В статью 157 Жилищного кодекса РФ введена ч. 6 о том, что лица, виновные в нарушении порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшем увеличение размера платы, обязано уплатить потребителю штраф, определяемый в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации, за исключением случаев, если такое нарушение было устранено до обращения и (или) до оплаты потребителем. Это нововведение

повышает ответственность Управляющих компаний за необоснованное увеличение платы за жилищно-коммунальные услуги.

Изменения по вопросу предоставления льгот отдельным категориям граждан

1. По вопросу о предоставлении Управляющими компаниями рассрочки по строке отопление следует отметить, что она согласуется с п. 72 Правил предоставления коммунальных услуг. Потребитель может воспользоваться указанной рассрочкой с уплатой процентов за пользование денежными средствами. Потребитель имеет право также погасить остаток платы досрочно в любое время в пределах установленного периода рассрочки, в этом случае согласие исполнителя на досрочное внесение остатка платы не требуется.

2. Нормативным актом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено предоставление компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, - в размере пятидесяти процентов, восьмидесяти лет, - в размере ста процентов, а также проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, - в размере пятидесяти процентов, восьмидесяти лет, - в размере ста процентов (ст.169 ЖК РФ).

Кроме того, в соответствии со статьей 17 Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ Инвалидам I и II групп, детям-инвалидам, гражданам, имеющим детей-инвалидов, предоставляется компенсация расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, но не более 50 процентов указанного взноса, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного

нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Изменения, связанные с усилением ответственности потребителей за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг.

1. В соответствии с ч.14 и 14.1 статьи 155 Жилищного кодекса РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена.

Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

2. Следует указать, что в связи с актуальностью взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, существует несколько способов воздействия на злостных неплательщиков: ограничение поставки коммунальных услуг; подача иска в суд; выселение проживающих на меньшую площадь не менее 6 кв. метров на человека. Основанием для выселения жильцов, проживающих по договорам социального найма является п.п. 1 ч.4 ст. 83 и ст.90 Жилищного кодекса РФ о расторжении и прекращении договора социального найма помещения и о выселении с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному

для вселения граждан в общежитие (6 кв. метров на человека).

Действующим законодательством предусмотрено также прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение (ст. 293 Гражданского кодекса РФ), если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, злостно не оплачивает жилищно-коммунальные услуги орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения - также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Изменения, касающиеся права потребителей- должников на защиту своих интересов

1. Потребители-должники имеют право на защиту своих интересов путем переговоров с Управляющими компаниями о порядке погашения долга и заключением соглашения;

2. При не достижении согласия путем переговоров потребитель вправе обратиться в суд за защитой своих интересов.

Крайних мер можно избежать при возникновении таких обстоятельств как невыплата зарплаты. В этом случае надо предоставить выписку из бухгалтерии об отсутствии выплат; безработица, болезнь или инвалидность или проживание в квартире несовершеннолетних детей.