

Прокуратурой города проведена проверка соблюдения жилищного законодательства в деятельности ТСЖ «Юпитер». Как рассказала специально для портала Новодар старший помощник прокурора Новороссийска Марина Грибова, в ходе проверки выявлены нарушения норм Жилищного кодекса РФ, подлежащие устранению. Приведенная в этом заметке информация наверняка будет полезна всем, кто интересуется тонкостями жилищного законодательства и коммунальных расчетов. Мы специально оставили детали и подробности, так как из опыта общения с председателями домовых комитетов, ТСЖ знаем, что именно они особенно полезны.

## 1. Собрание-нарушитель

\*\*\*19 декабря минувшего года состоялось общее собрание ТСЖ «Юпитер», проведенное в форме заочного голосования. Согласно повестке дня на собрании, в том числе, рассматривался вопрос о работе ТСЖ в 2009 году. Однако в нарушение статей 145, 148 ЖК РФ собранием не утверждены годовой отчет о финансовой деятельности товарищества, план этой деятельности и смета доходов-расходов ТСЖ на 2010 год. Соответствующие вопросы не были включены в повестку дня.

\*\*\*Решение собрание по другому вопросу повестки дня принято в нарушение закона и прав граждан. Общее собрание членов ТСЖ не вправе обязывать собственников помещений дома и квартироръемщиков устанавливать водомеры, решать вопрос о взимании платы за воду, исходя из фактического количества проживающих в помещении граждан. Указанные правоотношения регулируются действующим федеральным законодательством и не относятся к полномочиям ТСЖ.



\*\*\*В соответствии с ч. 5 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» до 1 января 2012 года собственники помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию на день вступления в силу настоящего Федерального закона,

обязаны обеспечить оснащение таких домов приборами учета используемых воды, природного газа, тепловой энергии, электроэнергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию. При этом многоквартирные дома в указанный срок должны быть оснащены коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепла, электричества, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) расходомерами.

\*\*\* До установки приборов учета используемых энергетических ресурсов, а также при выходе из строя, утрате или по истечении срока эксплуатации таких приборов расчеты должны осуществляться с применением расчетных способов определения количества ресурсов, установленных в соответствии с законодательством России. Согласно ч. 1 ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается, исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ (то есть на краевом уровне).

\*\*\* Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги (ч.3 ст. 157 ЖК РФ).

\*\*\* Порядок расчета платы за коммунальные услуги установлен Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 307). Установленные Правилами порядок и формулы расчета размера платы за коммунальные услуги при отсутствии приборов учета предусматривают учет количества граждан, зарегистрированных в соответствующем жилом помещении. Собственники же жилых помещений, сдающие помещения в наем, при заключении договоров найма должны урегулировать с нанимателями порядок оплаты коммунальных услуг, в том числе исходя из количества членов семьи нанимателя (глава 35 ГК РФ).

## 2. Грубо, «товарищи»

\*\*\* Если собственник помещения в многоквартирном доме не обеспечивает надлежащую оплату коммунальных услуг, ТСЖ вправе в судебном порядке потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов (ч. 3 ст. 137 ЖК РФ). Однако решение общего собрания ТСЖ «Юпитер» в части прекращения предоставления коммунальных услуг (электроэнергии и горячей воды) в случае наличия задолженности по их оплате является незаконным. Это решение принято в нарушение ч. 1 ст. 157 ЖК РФ, пунктов 80, 81 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам. В соответствии с Правилами товарищество собственников жилья является исполнителем коммунальных услуг и обязано соблюдать требования настоящих Правил. Правилами, в том числе,

установлен порядок расчета размера платы за коммунальные услуги в случаях неисправности приборов учета, истечения срока их поверки, либо нарушения целостности пломб (пункты 31,32 Правил). При этом применение к потребителям штрафных санкций Правилами не предусмотрено. Использование неисправных приборов учета в силу действующего административного законодательства не является административным правонарушением. Общее собрание членов ТСЖ, приняв решение о взимании штрафа, грубо нарушило закон и превысило свои полномочия.

### **3. Два «лимона» долгов**

\*\*\*Проверкой установлено, что ТСЖ «Юпитер» имеет задолженность по оплате за горячую воду и тепловую энергию в сумме 2 000 462 рубля, а также по оплате за холодную воду и водоотведение (на 01.05.2010 г. - 233 384 рублей). Наличие задолженности по оплате коммунальных услуг, тем более – в таком размере, может повлечь ограничение или приостановление подачи коммунальных ресурсов товариществу со стороны ресурсоснабжающих организаций. При этом, конечно же, пострадают и добросовестные потребители, которые привыкли платить за услуги сполна и вовремя. Очевидно, что в «Юпитере» с истинными должниками работают, мягко говоря, без успеха. Остается сказать, что прокуратура города ждет реакции на внесенный акт прокурорского реагирования. Представление прокурора предложено рассмотреть на общем собрании членов ТСЖ и собственников помещений дома, приняв меры по устранению и недопущению в дальнейшей деятельности выявленных нарушений закона. Когда в д. 167 по ул. Видова пройдет общее собрание и председатель правления ТСЖ «Юпитер» З.И. Лысенко сообщит о его результатах, мы расскажем об этом, вам, уважаемые читатели.