

УДК 332:365
ББК 65.441
КТК 098
Б91

Б91 Бурняшев Д.В.

О чем вам не расскажут коммунальщики : ЖКХ-инсайдер / Д.В. Бурняшев. — Ростов н/Д : Феникс, 2019. — 124 с. — (Закон и общество).

ISBN 978-5-222-31697-9

Сфера жилищно-коммунального хозяйства является наиболее сложной для населения. Многие аспекты так и остаются не проясненными. Данная книга ответит на множество вопросов и раскроет систему ЖКХ изнутри, поможет понять сущность многих явлений в ЖКХ.

Прочитав книгу, каждый житель многоэтажек сможет по-другому взглянуть на сферу ЖКХ и применить полученные навыки при контроле за управляющими организациями, а также решить для себя, как управлять домом.

УДК 332:365

ББК 65.441

ISBN 978-5-222-31697-9

© Бурняшев Д.В., 2019

© Оформление: ООО «Феникс», 2019

Содержание

ПРЕДИСЛОВИЕ	6
1. ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА ЖКХ	7
1.1. Столкновение интересов управляющих организаций и собственников.....	7
1.2. За что реально вы платите.....	9
1.3. Какой процент жильцов управляет домом, сколько человек могут решать за всех	12
1.4. Общее имущество многоквартирного дома, или почему вы платите за его содержание и ремонт	15
1.5. Сущность общедомовых нужд	18
1.6. Оплата за соседа-должника: миф или реальность?	20
1.7. Коллективная ответственность в ЖКХ	21
1.8. Почему для оплаты коммунальных услуг не обязательно иметь на руках договор?	23
1.9. Каким способом выгоднее платить за общедомовые нужды	25
1.10. Когда не могут отключить коммунальные услуги	28
1.11. Идеальный порядок отключения коммунальных услуг.....	29
1.12. Как разрешить проблемы в ЖКХ с помощью надзорных органов	33
1.13. Способы управления домом: плюсы и минусы.....	37
1.14. Когда долг за ЖКХ испортит кредитную историю	41
1.15. Как отменить судебный приказ о взыскании задолженности	46
1.16. Как часто представители управляющих организаций могут приходить к вам в гости.....	48

2. ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ	51
2.1. За счет чего существуют управляющие организации	51
2.2. Что входит в статью «Услуги управления»: теория и реальность.....	55
2.3. Как управляющие компании получают деньги, используя ваше имущество	61
2.4. Законно ли повышение тарифов в одностороннем порядке	62
2.5. Обязанность предъявлять акты приемки-передачи оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту.....	67
2.6. «Остатки на домах» при смене управляющей организации	70
2.7. Переход на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями	72
2.8. Пределы полномочий управляющих организаций.....	75
3. ВСЕ ОБ ОБЩЕДОМОВОМ ИМУЩЕСТВЕ	76
3.1. Состав общего имущества	76
3.2. Регистрация прав на общее имущество	82
3.3. Отнесение почтовых ящиков к общему имуществу	83
3.4. Не все подвалы в домах относятся к общему имуществу	85
3.5. Как получать доход от общего имущества	87
3.6. Домофон как общее имущество	90
3.7. Как самостоятельно решить, каким телевидением и интернетом пользоваться	91
4. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ДОМА.....	92
4.1. Платить или нет взносы на капитальный ремонт.....	92
4.2. Капитальный ремонт в кредит	107

5. ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ О ТСЖ	108
5.1. Создание ТСЖ: панацея от всех проблем.....	108
5.2. Причины вступить в ТСЖ.....	108
5.3. Права ТСЖ на общее имущество дома.....	110
5.4. Права собственника, не вступившего в ТСЖ	112
ПРИЛОЖЕНИЯ	114

Предисловие

Начав работать в сфере ЖКХ, я столкнулся с огромным количеством вопросов:

- что такое общедомовые нужды?
- за что мы вообще платим?
- почему надо платить за капитальный ремонт, его ведь отменили?
- почему я должен платить за какое-то там общее имущество? Я им не пользуюсь и т. д.

Все эти вопросы однотипны и появляются от незнания сущности тех или иных явлений.

Подумал, а почему бы не написать книгу, в которой будут рассмотрены основные вопросы сферы ЖКХ, которые так тревожат жителей многоквартирных домов.

Если у вас возникнут вопросы, можете написать мне по адресу электронной почты: bur1505@yandex.ru, и получите развернутые ответы.



1. ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА ЖКХ

1.1. Столкновение интересов управляющих организаций и собственников

У собственников помещений в многоквартирном доме и управляющих организаций одна благая цель, к которой они совместно и должны стремиться.

В Жилищном кодексе Российской Федерации (далее — ЖК РФ), ст. 161, говорится, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать:

- благоприятные и безопасные условия проживания граждан;
- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом;
- предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

Однако, провозгласив одну цель на бумаге, законодатель не учел различие интересов собственников и управляющих организаций. И главное заключается в финансовой составляющей.

Ни для кого не секрет, что каждый собственник стремится к уменьшению размера оплаты жилищно-коммунальных услуг, но хочет проживать в благоустроенном доме с чистыми подъездами и получать иные блага от хорошего обслуживания.

Но в итоге собственники получают суммы к оплате, которые, по мнению многих, завышены. Тарифы на коммунальные услуги

никак не изменить в меньшую сторону и не получится поторговаться, а вот попытаться обхитрить вполне реально.

В силу ч. 2 ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги — холодную, горячую воду, электрическую, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами — рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном федеральным законом.

В надежде перехитрить коммунальщиков жители начинают использовать подручные средства с целью изменить цифры на счетчиках в меньшую сторону. Наиболее популярными методами являются использование магнитов, непредоставление показаний и доступа к счетчику для его проверки.

Ни для кого не секрет, что управляющая организация стремится к максимальному получению прибыли. Сразу оговоримся, что речь идет об управляющих организациях, а не о товариществе собственников жилья (далее ТСЖ), ведь ТСЖ — некоммерческие организации.

О том факте, что управляющие стремятся к получению прибыли, указывает нам законодательство.

В соответствии со ст. 192 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта РФ.

Но говорить о получении прибыли управляющие организации могут лишь при полной и желательной своевременной оплате предоставляемых услуг гражданами. Но на практике оплата потребителями может вноситься не вовремя либо и вовсе не производиться. К тому же часть потребителей прибегает к вышеуказанным ухищрениям для уменьшения оплаты фактического потребления. А все действия управляющих организаций, направленные на взыскание задолженности, не всегда приводят к положительному результату.

В итоге получается, что управляющие организации в своей деятельности изначально должны закладывать в тарифы процент неплатежей и безнадежной задолженности. А собственники, пытаясь недобросовестными способами снизить платежи за жилищно-коммунальные услуги, увеличивают рост долгов управляющей организации.

К тому же есть и столкновение интересов на почве финансовой составляющей и в части установления тарифов на услуги и работу управляющих организаций.

Дело в том, что по общему правилу размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищества собственников жилья, жилищный кооператив, или иной специализированный потребительский кооператив определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ).

Но собственники не только не видят необходимости повышать тарифы, но и в некоторых случаях считают нужным их уменьшать через принятие соответствующих тарифов решением общего собрания в обход мнения управляющих организаций. В свою очередь управляющие организации во избежание таких ситуаций предусматривают возможность самостоятельно без проведения общего собрания принимать новые тарифы.

Таким образом, сколько бы ни пытались законодатели изменить законодательство и провести реформу ЖКХ, в большинстве случаев проблемы кроются гораздо глубже, не только на уровне законодательства: управляющие компании хотят зарабатывать, собственники — максимально уменьшить свои затраты на жилищно-коммунальные услуги.

1.2. За что реально вы платите

Коммунальными услугами являются холодная, горячая вода, электрическая, тепловая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами (ч. 4 ст. 154 ЖК РФ).

2. ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ



2.1. За счет чего существуют управляющие организации

Основная деятельность управляющих организаций — управление многоквартирными домами на основании договора управления.

Согласно ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Таким образом, вся работа управляющих организаций строится на обязанности собственников:

- выбрать способ управления многоквартирным домом в соответствии со ст. 161 ЖК РФ. Управляющая организация может быть выбрана как самостоятельно собственниками

на общем собрании, так и путем проведения открытого конкурса, если собственники не выбрали способ управления либо его не реализовали;

- нести бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (ст. 39 ЖК РФ), а также вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (ст. 153 ЖК РФ).

В итоге основными контрагентами (заказчиками услуг) управляющих организаций являются собственники общего имущества в многоквартирном доме.

Состав оплаты

В соответствии с ч. 2 ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- содержание жилого помещения (услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества);
- капитальный ремонт;
- коммунальные услуги.

Плата за содержание жилого помещения

Содержание жилого помещения составит из:

- услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- содержание общего имущества.

Услуги и работы по содержанию общего имущества содержатся в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядок их оказания и выполнения утвержден Постановлением Правительства РФ 03.04.2013 г. № 290 (далее — Правила 290).

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в много-

квартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утверждены Постановлением Правительства РФ 13.08.2006 г. № 491 (далее — Правила 491).

Текущий ремонт общего имущества

Примерный перечень работ по текущему ремонту содержится в Постановлении Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», которое планируют отменить.

На сегодняшний день сложилась судебная практика, согласно которой текущий ремонт — это выполнение конкретных работ, а не осуществление определенной деятельности в течение неопределенного периода. Уплаченные жильцами денежные средства в счет выполнения в будущем управляющей организацией работ по текущему ремонту здания и его систем являются предварительной оплатой в счет будущего обязательства по проведению текущего ремонта и должны быть потрачены именно на эти цели.

Средства, получаемые от собственников помещений в многоквартирном доме в качестве обязательных платежей, в том числе на текущий ремонт, носят целевой характер и не поступают в собственность управляющей компании; управляющая компания распоряжается данными средствами от своего имени, но в интересах собственников. Такой вывод сформирован огромным количеством судебных споров, например вывод содержится в постановлении АС Поволжской области кассационной инстанции от 07.06.2016 г. по делу № А65-19439/2015, от 24.05.2016 г. по делу № А65-16807/2015; постановлении седьмого Арбитражного апелляционного суда от 12.05.2016 г. по делу № А67-8061/2015; постановлении Арбитражного суда кассационной инстанции Северо-Кавказского округа от 29.01.2015 г. № А32-94/2011 и иных судебных решениях по аналогичным делам.

Взнос на капитальный ремонт

Взнос на капитальный ремонт является целевым, управляющая организация может его получить при условии выбора

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

КОНТАКТЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ В РЕГИОНАХ РФ

Субъект РФ	Лица, ответственные за вопросы ЖКХ
Алтайский край	Урбах Александр Андреевич — руководитель Государственной инспекции, 8 (3852) 56-64-33, giaк.рф
Амурская область	Федорченко Светлана Александровна — начальник Госжилинспекции, 8 (4162) 22-16-80, www.amurobl.ru
Архангельская область	Лукин Анатолий Николаевич — руководитель Госжилинспекции, 8 (8182) 212-718, dvinaland.ru
Астраханская область	Гаврилова Ирина Николаевна — руководитель службы жилищного надзора, главный государственный жилищный инспектор, 8 (8512) 24-50-22, zhilnadzor.astrobl.ru
Белгородская область	Бредихин Михаил Иванович — начальник управления Государственного жилищного надзора, 8 (4722) 35-30-67, www.belgji.ru
Брянская область	Хоменков Сергей Владимирович — начальник Госжилинспекции, 8 (4832) 64-46-62, gzhi32.ru
Владимирская область	Шахрай Сергей Сергеевич — начальник инспекции, главный жилищный инспектор, 8 (4922) 32-60-13
Волгоградская область	Каминская Надежда Петровна — руководитель Госжилинспекции, 8 (8442) 35-21-50 gzhi.volgograd.ru

**ПИСЬМО РОСКОНАДЗОРА ПО РАЗМЕЩЕНИЮ
СПИСКА ДОЛЖНИКОВ**



РОСКОНАДЗОР
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО НАДЗОРУ В СФЕРЕ СВЯЗИ, ИНФОРМАЦИОННЫХ
ТЕХНОЛОГИЙ И МАССОВЫХ КОММУНИКАЦИЙ
ПО СЕВЕРО-КАВКАЗСКОМУ ФЕДЕРАЛЬНОМУ ОКРУГУ
(Управление Роскомнадзора
по Северо-Кавказскому федеральному округу)
Тухачевского ул., д.8, г. Ставрополь, 355040
Справочная: (865 2)72-35-36; факс (865 2) 73-15-35
E-mail: rsockanc26@rsoc.ru
23.07.2015 № 4123-12/26

Бурняшеву Д.В.
bur1505@yandex.ru

На № _____ от _____
Разъяснение по существу поставленных вопросов

Уважаемый Дмитрий Викторович!

Ваше обращение, поступившее в Управление Роскомнадзора по Северо-Кавказскому федеральному округу 21.07.2015 года, рассмотрено. По существу сообщаем следующее.

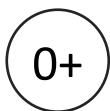
Размещение информации о задолженности без указания фамилии, имени, отчества, даты рождения, адреса проживания, номера контактного телефона не позволяет, с точки зрения законодательства Российской Федерации, идентифицировать должника как личность, что, соответственно, не может подразумевать обработку персональных данных как конкретного физического лица.

Заместитель руководителя

М.Н. Новиков

Исполнитель Никишин Э.Э.

Тел.: (8652) 237232



Справочное издание

Бурняшев Дмитрий Викторович

**О ЧЕМ ВАМ НЕ РАССКАЖУТ КОММУНАЛЬЩИКИ
ЖКХ-инсайдер**

Ответственный редактор *С.А. Осташов*

Технический редактор *Л.А. Багрянцева*

Формат 84×108/32. Бум. тип № 2.

Печать офсетная. Усл. п. л. 6,72.

Тираж 2500 экз. Зак. №

ООО «Феникс»

344011, Россия, Ростовская обл.,

г. Ростов-на-Дону, ул. Варфоломеева, 150

Тел./факс: (863) 261-89-50, 261-89-75 (доб. 119)

Сайт издательства www.phoenixrostov.ru

Интернет-магазин www.phoenixbooks.ru

Изготовлено в России

Дата изготовления: 03.2019.

Изготовитель: АО «Первая Образцовая типография»

филиал «УЛЬЯНОВСКИЙ ДОМ ПЕЧАТИ»

432980, Россия, Ульяновская обл.,

г. Ульяновск, ул. Гончарова, 14