



# ЖКХ КОНТРОЛЬ

Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ

ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ

№ 1  
15 марта  
2015 г.

e-mail: [jitel66@mail.ru](mailto:jitel66@mail.ru),  
тел. +7 950-641-0212  
[www.jitel66.ru](http://www.jitel66.ru), [www.gkhkontrol.ru](http://www.gkhkontrol.ru)

**Игорь ДАНИЛОВ,**  
Руководитель  
Регионального центра  
«ЖКХ Контроль»  
по Свердловской области

- работают с обращениями граждан;
- разъясняют гражданам основы жилищного законодательства через общественные приемные и встречи;
- контролируют решения наиболее острых проблем региона в сфере ЖКХ;
- выявляют факты нарушения прав граждан и передают материалы в контрольно-надзорные органы;
- участвуют в проверочных мероприятиях, организованных жилищными инспекциями и другими контрольно-надзорными органами.
- распространяют методическую литературу;
- ведут общественный контроль за формированием тарифов (через организацию независимой экспертизы);
- организуют информационные кампании в СМИ по вопросам ЖКХ, разъясняющих права и обязанности собственников жилья;

## Уважаемые соседи!

Рад знакомству с вами. Хотел бы рассказать вам о нашем центре «ЖКХ Контроль», который помогает жителям разрешать проблемы в сфере ЖКХ и имеет поддержку не только на региональном, но и на федеральном уровне.

Немного истории.

В июле 2013 года Правительством Свердловской области и НП «Национальный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства «ЖКХ Контроль» было подписано Соглашение о сотрудничестве.

На базе Региональной общественной организации «Житель», которую я возглавляю, был открыт региональный центр «ЖКХ Контроль» по Свердловской области. РОО «Житель» оказывает квалифицированную юридическую помощь жителям в сфере ЖКХ уже с 2009 года.

НП «Национальный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства «ЖКХ Контроль» – общественная организация, осуществляющая консультационную и методическую помощь в сфере жилищно-коммунального хозяйства, исполнительным директором которого является Разворотнева Светлана Викторовна, член Общественной палаты Московской области, член Наблюдательного Совета Фонда содействия реформированию ЖКХ, заместитель пред-

седателя Общественного совета при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации

### В попечительский совет НП входят:

**Качкаев Павел Рюрикович** – заместитель председателя комитета Госдумы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству

**Степашин Сергей Вадимович** – председатель наблюдательного совета Государственной корпорации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»  
**Сучков Сергей Львович** – первый заместитель гендиректора ГК «Фонд содействия реформированию ЖКХ»

**Тимченко Вячеслав Степанович** – заместитель председателя Комитета Совета Федерации по Регламенту и организации парламентской деятельности, Председатель Экспертного совета ВСМС

**Чернецкий Аркадий Михайлович** – первый заместитель председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера и другие видные общественные деятели.

### Юристы центра «ЖКХ Контроль» ведут активную работу по следующим направлениям:

– защищают законные интересы граждан (консультирование, общественные обсуждения, судебная защита);

В 2015 году планируется открытие общественных приемных регионального центра «ЖКХ Контроль» в пяти управленческих округах Свердловской области: Первоуральске, Каменск-Уральском, Нижнем Тагиле, Алапаевске и Краснотурьинске.

Свой вопрос или жалобу  
Вы можете оставить на сайте  
[www.jitel66.ru](http://www.jitel66.ru)

в разделе «**Задайте вопрос  
Данилову**

**Игорию Николаевичу**»  
отправить по электронной почте  
[jitel66@mail.ru](mailto:jitel66@mail.ru)

или по тел: **8-950-641-0212**  
(с 9.00 до 17.00 по будням)

# ЗАКОН ДЛЯ ВСЕХ

## ТСЖ и жилкооперативы обязаны жить по стандартам раскрытия информации

В приемную Регионального центра «ЖКХ контроль» по Свердловской области поступает большое количество обращений от собственников многоквартирных домов, в которых управление осуществляется ТСЖ либо жилищным кооперативом.

Как утверждают обратившиеся, председатели правлений отказываются предоставлять собственникам информацию, которая в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 (ред. от 27.09.2014) «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» подлежит обязательному раскрытию.

В соответствии с п.3 вышеназванного Постановления, управляющая организация, товарищество и кооператив **обязаны раскрывать** следующие виды информации:

а) общая информация об управляющей организации, товариществе и кооперативе, в том числе об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности (включая сведения о годовой бухгалтерской отчетности, бухгалтерский баланс и приложения к нему, сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов), а также сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов), сметы доходов и расходов товарищества или кооператива, отчет о выполнении смет доходов и расходов товарищества или кооператива);

б) перечень многоквартирных домов, управление которыми осуществляет управляющая организация, товарищество и кооператив, с указанием адреса и основания управления по каждому многоквартирному дому, перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были растор-

гнуты в предыдущем году, с указанием адресов этих домов и оснований расторжения договоров управления, перечень многоквартирных домов, собственники помещений в которых в предыдущем году на общем собрании приняли решение о прекращении их объединения в товарищества для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах, а также перечень многоквартирных домов, в которых членами кооперативов в предыдущем году на их общем собрании приняты решения о преобразовании кооперативов в товарищества;

в) общая информация о многоквартирных домах, управление которыми осуществляет управляющая организация, товарищество и кооператив, в том числе характеристика многоквартирного дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уровень благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер (при его наличии), площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, конструктивные и технические параметры многоквартирного дома), а также информация о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

г) информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг;

д) информация об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, нормативах потребления коммунальных услуг;

е) информация об использовании общего имущества в многоквартирном доме;

ж) информация о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме. Эти сведения раскрываются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании договора управления в случаях, когда управляющей организации поручена организация проведения капитального ремонта этого дома, а также товариществом и кооперативом, за исключением случаев формирования собственниками помещений в многоквартирном доме фонда капитального ремонта на счете специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (региональный оператор);

з) информация о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний;

и) отчет об исполнении управляющей организацией договора управления, отчет об исполнении смет доходов и расходов товарищества, кооператива за год;

к) информация о случаях привлечения управляющей организации, товарищества и кооператива, должностного лица управляющей организации, товарищества и кооператива к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирным домом с приложением копий документов о применении мер административного воздействия, а также сведения о мерах, принятых для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций.

**Раскрытие данной информации является ОБЯЗАННОСТЬЮ управляющих организаций, товариществ и кооперативов.** Более того, информацию по письменно-

му запросу предоставляется в течение 10 рабочих дней со дня его поступления, посредством направления почтового отправления в адрес потребителя, либо выдачи запрашиваемой информации лично потребителю, либо направления информации по адресу электронной почты потребителя в случае указания такого адреса в запросе.

Так же управляющая организация, товарищество или кооператив **обязаны** размещать информацию путем:

- обязательного опубликования информации на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти. **Информацию о своем доме может посмотреть каждый собственник, пройдя по ссылке [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru)**

- размещения информации на информационных стендах (стойках), расположенных в помещении дома, доступном для всех собственников помещений в доме.

Контроль за соблюдением стандарта раскрытия информации осуществляется Государственной жилищной инспекцией Свердловской области.

Данный контроль осуществляет в отношении:

- а) факта раскрытия информации;
- б) источника опубликования информации;
- в) сроков и периодичности раскрытия информации;
- г) полноты раскрытия информации;
- д) достоверности раскрытой информации;
- е) порядка раскрытия информации по письменным запросам и запросам в электронном виде, в том числе регистрации письменных запросов, своевременности и полноты рассмотрения письменных вопросов и запросов в электронном виде, а также уведомления о результатах их рассмотрения.

Таким образом, если собственник обратился в управляющую компанию, ТСЖ или кооператив с запросом о предоставлении информации, подлежащей обязательному раскрытию в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731, но данная информация ему не была предоставлена или предоставлена не в полном объеме, следует обратиться с письменным заявлением в Госжилинспекцию Свердловской об-

ласти, приложив копию своего обращения и копию ответа из управляющей компании, ТСЖ (кооператива), если таковой имеется.

Данное обращение является основанием для проведения внеплановой проверки Госжилинспекцией. В случае выявления нарушений стандарта раскрытия информации, жилищная инспекция выдает управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу предписание об устранении выявленных нарушений с указанием сроков устранения. При этом в обязанности Госжилинспекции входит осуществление контроля за исполнением такого предписания.

Более того, нарушение требований законодательства о раскрытии информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, согласно статье 7.23.1 «Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 30 000 до 50 000 рублей. На юридических лиц и индивидуальных предпринимателей – от 250 000 тысяч до 300 000 рублей.

## Отмена земельного налога

С 1 января 2015 года вступают в силу изменения в части обложения земельным налогом земельных участков, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома. Вводится глава «Налог на имущество физических лиц», где п. 3 ст. 401 ч. 2 Налогового кодекса РФ гласит:



**Не признается объектом налогообложения имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома.**

Что это значит? С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (п. 1 ст. 37 Жилищного кодекса). При этом собственник не вправе осуществлять выдел в натуре и отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Налогоплательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве по-

стоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения. Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного срочного пользования или переданных им по договору аренды (ст. 388 Налогового кодекса).

Таким образом, налогоплательщиками земельного налога на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, признаются собственники жилых и нежилых помещений этого дома.

Данный факт пугает многих собственников многоквартирных домов, которые не торопятся оформлять свои придомовые участки в общую долевую собственность. Но с 1 января 2015 года можно смело закреплять придомовые участки за своими многоквартирными домами, не боясь начисления налога.

**Формирование придомового земельного участка и постановка его на кадастровый учет дает ряд преимуществ, таких как:**

1. Защищает собственников многоквартирных домов от точечной застройки;
2. Зная точные границы своего участка, каждый собственник будет понимать: за что платит и за какую территорию, что дает право требовать от управляющей организации надлежащее содержание такой территории;
3. Дает право распоряжаться своей землей.

# О сверхнормативах на ЖКХ-услуги

## Кому платить, а кто освобождается от переплаты

### Уважаемые собственники!

**Постановлением Правительства РФ от 16.04.2013 N 344 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг» с 1 января 2015 года устанавливаются повышающие коэффициенты к нормативам потребления коммунальных услуг для собственников, которые не установили еще в своих жилых помещениях индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.**

Нововведение является мерой воздействия для недобросовестных плательщиков.

В квартирах, в которых не установлены индивидуальные приборы учета, оплата за предоставленные коммунальные услуги производится по нормативу на количество зарегистрированных человек в жилом помещении.

Случается так, что зарегистрирован один человек и начисления за коммунальные услуги производятся по нормативу на одного человека, однако, в данной квартире проживает гораздо большее количество людей, чем фактически зарегистрированы.

Отсюда следует, что и коммунальные ресурсы используются в гораздо большем размере, чем начисленные по нормативу на количество зарегистрированных.

Возникает вопрос: кто оплачивает перерасход коммунальных ресурсов, который был использован определенными лицами, проживающими в квартире, в которой не установлены индивидуальные приборы учета? А данный перерасход распределяется между всеми собственниками, проживающими в многоквартирном доме в графе «общедомовые нужды».

Чтобы свести к минимуму такие потери и были введены повышающие коэффициенты к нормативам потребления коммунальных услуг.

**На данный момент, такие повышающие коэффициенты НЕ ПРИМЕНЯЮТСЯ!**

Так будет до тех пор, пока на уровне субъекта РФ, т.е., в нашем случае, Свердловской области, не будут приняты два норматива: норматив с учетом повышающего коэффициента и норматив без повышающего коэффициента. **До этого момента, самостоятельное начисление коэффициента на норматив потребления коммунальной услуги управляющими организациями, является незаконным!**

Второй момент: не всегда существует техническая возможность установки индивидуальных приборов учета в жилом помещении. Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.12.2011 г. № 627 утверждает критерии наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального прибора учета, а также формы акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки таких приборов.

**Согласно п. 2 и 3 вышеназванного Приказа, техническая возможность установки индивидуального прибора учета отсутствует, если будет выявлен хотя бы один из критериев:**

1) установка прибора учета невозможна без реконструкции, капитального ремонта внутриквартирного оборудования и (или) без создания нового внутриквартирного оборудования;

2) при установке прибора учета невозможно обеспечить соблюдение обязательных метрологических и технических требований к при-

бору учета соответствующего вида, в том числе к месту и порядку его установки;

3) в месте, в котором подлежит установке прибор учета соответствующего вида, невозможно обеспечить соблюдение предъявляемых в соответствии с законодательством РФ требований к условиям эксплуатации прибора учета соответствующего вида, которые необходимы для его надлежащего функционирования;

Техническая возможность установки в помещении многоквартирного дома, индивидуального прибора учета тепловой энергии отсутствует, если по проектным характеристикам многоквартирный дом имеет вертикальную разводку внутридомовых инженерных систем отопления.

**Соответственно, если собственник считает, что в его жилом помещении невозможна установка индивидуального прибора учета, ему следует обратиться с письменным заявлением в организацию, на обслуживании которой находится многоквартирный дом, т.е. в управляющую компанию, ТСЖ, ЖСК.**

Представители обслуживающей организации проводят обследование на предмет технической возможности установки прибора учета по заявлению собственника. Результаты такого обследования должны быть отражены в акте, форма которого утверждена Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.12.2011 г. № 627.

**Если в ходе обследования будет выявлен один из вышеназванных критериев технической невозможности установки прибора учета, то к таким собственникам должен применяться норматив без учета повышающего коэффициента!**