

В апреле 2017 года состоялось общее отчетное собрание собственников и членов ТСЖ «Синяя птица». Повестка дня, которая взволновала многих собственников, это утверждение ставки на содержание, управление и текущий ремонт общего имущества с 01.01.2017 года в размере 37.99 рублей за кв.м. общей площади квартиры. Согласно протоколу общего отчетного собрания, по данному вопросу проголосовали положительно 56% собственников от общего числа (53.8%) всех принявших участие. Почему мы коснулись этой темы? Каждый человек, получающий квитанцию за ЖКУ, должен четко понимать, за что он платит и почему именно ту сумму, которая указана в платежке. Неосведомленность собственников о нововведениях, регулирующих с 2017 года структуру оплаты коммунальных услуг, дало правлению возможность неверно информировать жителей о причине увеличения ставки на содержание и текущий ремонт жилого помещения.

Структура платы за жилое помещение в 2016 году?

Для собственника помещения в многоквартирном доме ЖК платежи включают в себя:

Ст.145 п.2 ЖК РФ

- 1.Плату за содержание и ремонт жилого помещения, состоящую из платы за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- 2.Взнос на капитальный ремонт
- 3.Плата за коммунальные услуги

Кто устанавливал тариф на содержание и ремонт жилого помещения?

Ставка, утвержденная Правительством Москвы на 2016 год.

- за площадь, занимаемую в пределах нормы - 23.60 руб;
- за площадь, занимаемую сверх установленных норм - 26.53 руб.

С 01.01.2017 изменился состав услуг по содержанию жилья, в частности — в стоимость содержания включена плата за коммунальные услуги (КУ) на общедомовые нужды (ОДН), а стоимость «сбора и вывоза ТБО», наоборот, исключена из содержания жилья в связи с введением новой коммунальной услуги «обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО)».

Нововведения, которые вступили в силу с 1 января 2017 года, собственники квартир могут расценивать в качестве первого шага по оптимизации своих издержек, идущих на оплату услуг ЖКХ. Каждый владелец квартиры, имеющий на руках нормы потребления ресурсов, необходимых для содержания помещений (жилых и общих), может оценивать эффективность работы ТСЖ и инициировать работы по улучшению энергоэффективности своего жилья. Наконец, собственники могут увидеть, во сколько им обходится содержание общих парадных или придомовых территорий.

Новая редакция ст. 154 ЖК РФ

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание жилого помещения, включающую 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, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Как менять тариф на содержание?

Прежде всего, отметим, что ни исключение из состава услуг по содержанию жилья такой услуги как «сбор и вывоз ТБО», ни включение в состав услуг по содержанию КУ на ОДН, не влечет за собой «автоматического» изменения (увеличения или уменьшения) тарифа! Законодательство устанавливает обязанность включения расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании ОИ, в состав платы за содержание жилого помещения, но никоим образом не содержит требований об изменении/увеличении размера этой платы. Из изложенного следует однозначный вывод о том, что действующее законодательство не предусматривает изменения размера платы за содержание жилья в связи с включением в эту плату расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании ОИ.

Если рассматривать ситуацию, в которой способ управления уже выбран (а именно о такой ситуации идет речь — выбран способ управления и утвержден тариф на содержание), то необходимо отметить, что Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные ПП РФ от 13.08.2006 N491, устанавливают:

33. Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, **определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год».**

Важно заметить, что **приведенные нормы являются императивными**, обязательными к исполнению, и никаких иных вариантов утверждения тарифа на содержание, действующее жилищное законодательство РФ для рассматриваемых случаев не содержит.

И, разумеется, никакое «автоматическое» изменение тарифа на содержание недопустимо!

Таким образом, для изменения тарифа на содержание (даже вызванного изменением состава услуг по содержанию) необходимо (как и в любых других случаях) решение либо общего собрания собственников помещений, либо общего собрания членов ТСЖ/ЖСК, **при этом срок действия ранее утвержденного тарифа на момент принятия такого решения должен составлять не менее одного года** (за исключением непосредственного управления МКД).

Статья 145 ЖК РФ устанавливает:

«1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

...

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

...

8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

Об учете расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, при определении стоимости работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Расходы на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, включаются в смету расходов на содержание общего имущества, утверждаемую органом управления товарищества, кооператива в период после 1 января 2017 года и после первоначального включения в плату в случаях, когда товарищество или кооператив управляют многоквартирным домом без заключения договора управления с управляющей организацией.

Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

Объём коммунальных услуг на содержание дома, который ТСЖ должен оплатить ресурсоснабжающей организации определяется, как и раньше, исходя из разности между расходом, показанным общедомовым счётчиком, и суммарным расходом потреблением квартир в доме (по индивидуальным счётчикам, среднему и нормативу). **При этом, если указанный объём получается больше норматива, то сверхнормативный расход является убытком ТСЖ/управляющих компаний. Таким образом, правительство планирует стимулировать ТСЖ/управляющие организации пристальнее следить за содержанием общего имущества дома, в том числе не допускать протечек труб, незаконных подключений к сетям и т.д.** Тариф, по которому ТСЖ/управляющая организация должны оплачивать ресурсоснабжающей организации коммунальные ресурсы на содержание дома, рассчитывается как тариф «для населения» не зависимо от наличия в многоквартирном доме нежилых помещений, используемых для коммерческих нужд.

Ключевой тезис нововведения, заключаются в том, что ТСЖ не смогут распределять на собственников расходы, превышающие установленный нормативом размер ОДН. В этом случае у ТСЖ два пути: 1. Мошеннический, он состоит в том, чтобы прикрывать расходы на коммунальные ресурсы за счет других статей или включать в квитанции «скрытые платежи», например за благоустройство территории. 2. Честный путь – установка интеллектуальной системы учета, энергосберегающие мероприятия, одновременное снятие показаний, выявление неучтенного потребления.

Главные причины, почему правление ТСЖ ввело в заблуждение членов ТСЖ и собственников жилья.

1. Новые нормативы должны были стать своеобразными рамками, выход за которые означает неэффективную работу ТСЖ. Таким образом, жильцы могли бы оплачивать объем коммунальных услуг только по нормативу или ниже норматива. Если указанный объем коммунальных услуг получается больше норматива, то сверхнормативный расход является убытком ТСЖ.

2. Согласно п.35 Правил N 491 размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть соразмерен утвержденному собственниками помещений многоквартирного дома перечню, объемам и качеству услуг и работ по содержанию конкретного дома. Такой подход в полном объеме будет учитывать конструктивные элементы каждого многоквартирного дома, наличие и состав внутридомовых инженерных систем, наличие земельного участка, на котором расположен многоквартирный

дом, элементы озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации данного многоквартирного дома, **что в итоге должным образом скажется на качестве обслуживания многоквартирного дома, согласно законным требованиям собственников помещений данного дома.**

3. Утверждение размера платы за содержание жилья производится на основании сметы ч.7 статьи 156 ЖК РФ, утверждение которой является исключительной компетенцией общего собрания членов ТСЖ ст. 145 ЖК РФ.

Выводы

Если бы правление действительно соблюдало законные права и интересы собственников, то проводило бы общее собрание собственников помещений и членов ТСЖ с повесткой дня, содержащей вопрос увеличения размера платы **на 2017 год**, за содержание жилья на величину стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании ОИ, рассчитанную исходя из тарифов и нормативов потребления таких ресурсов. (Изменение размера платы за содержание жилья на основании решения общего собрания не противоречит ЖК РФ).

В связи с изменением структуры оплаты коммунальных услуг с января 2017 года, обращают на себя внимание такие факты, как:

Предложенная ставка на содержание и ремонт общего имущества, в нарушении закона, установлена правлением на неопределенный срок.

Отсутствие плановых и отчетных документов по каждому многоквартирному дому отдельно (план по содержанию и ремонту общего имущества в конкурентном доме, смета доходов и расходов, составленная на основании годового плана по содержанию и ремонту общего имущества в конкурентном доме). Для соблюдения законных прав собственников на каждый дом должен быть свой план по содержанию и ремонту и соответственно отдельная смета расходов. Однако ежегодно на общем собрании нам предлагают утвердить только общий финансовый план ТСЖ, где отражаются в укрупненном виде по соответствующим статьям весь планируемый доход и планируемые по этим же статьям расходы, баланс доходов и расходов. **Совершенно очевидно, что решение в отношении общего имущества какого-то конкретного дома не должны принимать собственники других соседних домов.**

В своём Письме №7513-ОЛ/04 от 17.03.2016 Минстрой России определил, что индивидуальный подход к определению размера платы за содержание общего имущества в отношении каждого отдельного МКД является единственно приемлемым.

Этот метод позволит учесть конструктивные элементы каждого МКД, наличие и состав внутридомовых инженерных коммуникаций, границы и размер земельного участка в **составе общего имущества дома**, элементы озеленения и благоустройства придомовой территории и прочие инфраструктурные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации МКД.

На основании вышеизложенных данных, постарайтесь хотя бы задуматься, выгодно ли вам как собственникам, утвержденная на общем собрании единая для всех восьми домов ставка на содержание, управление и текущий ремонт общего имущества в размере 37.99 руб. В любом случае, показанная в настоящей публикации позиция является лишь частным мнением. Верная точка зрения будет определена по мере формирования правоприменительной практики по рассмотренному в статье вопросу.