Расходы должны нести собственники как жилых, так и нежилых помещений

Очень многих жителей Ульяновска интересуют вопросы содержания и ремонта многоквартирных домов. Особенно остро проблема стоит в таких домах, где на первых этажах располагаются нежилые помещения (магазины, парикмахерские, аптеки и т.п.). За консультацией мы обратились к специалистам Контакт-центра при Главе города Ульянвска.

Жильцы сталкиваются с трудностями, так как даже не располагают никакими сведениями о собственниках нежилых помещений и, тем более, о том, платят ли они какие-то деньги на содержание и ремонт дома. Организации, осуществляющие управление многоквартирными домами (МКД), неохотно предоставляют сведения об участии собственников нежилых помещений в расходах на содержание общего имущества.

- Действительно, такая проблема существует, - комментирует директор Контакт-центра **Илья НОЖЕЧКИН**. - Граждане не могут получить никакой информации о собственниках нежилых помещений в своих управляющих компаниях. Обращаются к нам. Мы, в свою очередь, помогаем жителям защитить их права в судебном порядке, помогаем юридическим сопровождением. Несмотря на то, что, казалось бы, это очевидно, зачастую бывает очень непросто доказать, что расходы на общее имущество дома должен нести каждый собственник - не важно, жилого или нежилого помещения.

Так, недавно Заволжский районный суд города Ульяновска рассмотрел исковые требования собственника жилого помещения о возложении обязанности по несению расходов на содержание общего имущества МКД соразмерно своей доле на собственника нежилого помещения. И суд отказал в удовлетворении его иска на том основании, что неуплата собственником нежилого помещения, мол, никак не отражается на жителях дома.

- Обязанность по несению расходов на общее имущество многоквартирного дома должна быть возложена на всех собственников помещений в многоквартирном доме, а не только на жильцов, имеющих в собственности квартиры, - говорит начальник юридическо-экономического анализа и судебной практики Контакт-центра **Илюся ПАХОМОВА**. - И мы доказали свою правоту. Была подана апелляционная жалоба в судебную коллегию Ульяновского областного суда, где решение Заволжского районного суда было пересмотрено.

Судебная коллегия не согласилась с выводами районного суда, поскольку им была неправильно дана оценка юридически значимым обстоятельствам.

Статьями 210 ГК РФ и 249 ГК РФ предусмотрено, что собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. И каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

Пунктом 1 статьи 39 ЖК РФ закреплена обязанность собственников помещений в многоквартирном доме по несению расходов на содержание общего имущества.

Пунктом 2 статьи 39 ЖК РФ предусмотрено, что доля обязательных расходов на содержание общего имущества в МКД, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Статьей 158 ЖК РФ также предусмотрено, что собственник помещения в МКД обязан нести расходы по содержанию принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества соразмерно со своей долей, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Из данной нормы права следует, что вне зависимости от того, какие расходы по содержанию несет собственник помещения, он обязан платить также и за содержание и ремонт общего имущества всех собственников помещений жилого дома.

- Таким образом, на законодательном уровне прямо указано на то, что все собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести бремя содержания принадлежащего им имущества, - говорит заместитель директора Контакт-центра **Димитрий ФЕДОТОВ**. - И не следует отчаиваться, если в ваших исковых требованиях изначально было отказано. Районный суд - это еще не последняя инстанция, которая может восстановить ваше нарушенное право!

Так и в приведенном примере: судебная коллегия определила возложить обязанность по внесению платы на ремонт и содержание общего имущества на собственника нежилого помещения, а на управляющую компанию - возложить обязанность по начислению и взиманию такой платы.

ПАМЯТКА об изменениях правил оплаты коммунальных услуг

Подготовлена Комитетом по городскому хозяйству, транспорту и охране окружающей среды Ульяновской Городской Думы.

16 апреля 2013 года Правительством РФ принято постановление №344 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг», в соответствии с которым с 1 июня 2013 года изменится порядок начисления платы за коммунальные услуги.

1. Плата за коммунальные услуги как для собственника жилого помещения, так и для нанимателя - это плата за:

- отопление;
- горячее водоснабжение;
- холодное водоснабжение;
- водоотведение (канализацию);
- электроснабжение;
- газоснабжение.

2. Изменения Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 (вступают в силу 1 июня 2013 г.):

- потребителями коммунальных услуг не оплачиваются услуги по водоотведению (канализации) в рамках оплаты общедомовых нужд;
- оплата за отопление не разделяется на внутриквартирное и общедомовое. Из квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг будет исключена строка «отопление ОДН»;
- отменены фиксированные сроки подачи сведений о показаниях приборов учета. При этом такой срок устанавливается договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг. Проверка сведений, предоставленных собственниками и нанимателями жилых помещений, производится управляющей компанией не реже 1 раза в 6 месяцев;
- в течение двух часов представителями аварийно-диспетчерской службы совместно с поставщиками коммунальных услуг должна быть назначена проверка факта оказания коммунальной услуги ненадлежащего качества. В том случае, если этот срок нарушен, потребитель вправе самостоятельно составить акт о предоставленной коммунальной услуге ненадлежащего качества за подписью двух жильцов дома;
- вводится обязанность перерасчета размера платы за коммунальные услуги по результатам сверки показаний приборов учета;
- для граждан, чьи дома оборудованы общедомовыми приборами учета, предельный размер платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, не может превышать размера платы согласно установленным нормативам потребления на общедомовые нужды;
- управляющие компании получают право устанавливать фактическое количество жильцов, в том числе временно проживающих в квартирах, где нет приборов учета, и составлять соответствующий акт. В том случае, если собственник отказывается подписывать акт, его могут подписать два жильца и председатель совета многоквартирного дома (председатель ТСЖ). В течение трех дней с момента составления акт направляется в органы внутренних дел или органы по контролю и надзору в сфере миграции. В случае выявления факта проживания в жилом помещении незарегистрированных жильцов, на основании протоколов об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 19.15 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, производится перерасчет размера оплаты коммунальных услуг.

3. Изменения Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 №306 (вступили в силу 27 апреля 2013 г.)

Правила применяются в том случае, если в жилом доме отсутствуют общедомовые или индивидуальные приборы учета.

С 1 января 2015 года вводятся повышающие коэффициенты для владельцев тех квартир, в которых не установлены индивидуальные приборы учета. Эта мера призвана стимулировать собственников помещений в многоквартирном доме к установке приборов учета.

Повышающие коэффициенты и график их введения:

с 1 января по 30 июня 2015 года - 1,1;
с 1 июля по 31 декабря 2015 года - 1,2;
с 1 января по 30 июня 2016 года - 1,4;
с 1 июля по 31 декабря 2016 года - 1,5;
с 2017 года - 1,6.

Средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, направляются на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

В постановлении определен перечень помещений, входящих в состав общего имущества собственников, используемый для расчета размера платы за коммунальные услуги по водоснабжению, предоставленные на общедомовые нужды. В него входят следующие площади, не принадлежащие отдельным собственникам:

- межквартирные лестничные площадки;
- лестницы;
- коридоры;
- тамбуры;
- холлы, вестибюли;
- колясочные, помещения охраны в многоквартирном доме.

Комитет по городскому хозяйству, транспорту и охране окружающей среды Ульяновской Городской Думы напоминает жителям города о том, что установка индивидуальных приборов учета поможет контролировать и экономить ваши затраты на оплату коммунальных услуг.

За дополнительной информацией обращайтесь в городской Комитет ЖКХ по тел. 27-00-46 или в Контакт-центр при Главе города Ульяновска по тел. 73-79-11.