

# Ветер перемен в ЖКХ

**В 2014 году в законодательстве и судебной практике, связанных с жилищно-коммунальными услугами, произошли важные изменения, о которых просто необходимо знать любому собственнику жилья.**

## Онлайн-платежка

В 2016 году, согласно 209-ФЗ, в сети Интернет будет создана полноценная государственная информационная система (ГИС ЖКХ), которая, как предполагается, станет играть ключевую роль в жилищно-коммунальной сфере России. В частности, уже с января 2017 года на сайте ГИС (<http://gis-zkh.ru>) начнут размещать информацию, на основании которой потребитель должен оплачивать за коммуналку.

Стоит отметить, что если в системе не размещена информация о размере платы, подлежащей внесению потребителем за жилое помещение и коммунальные услуги, либо размещенная информация не соответствует платежному документу, представленному потребителю на бумажном носителе, платежный документ будет считаться непредставленным.

Также в ГИС размещают информацию о мероприятиях по энергосбережению, капремонту, нормативах потребления коммунальных услуг и т.п.

Учитывая, что ГИС ЖКХ представляет собой информационную систему, которая должна обеспечивать возможность не только доступа к информации, но и взаимодействие, можно предположить, что функциональные возможности каждого пользователя будут идентифицированы с отдельным собственником. Таким образом, это может быть использовано как возможность участия отдельного собственника МКД в принятии решений на общем собрании в электронной форме.

- Мы получим возможность проводить общие собрания виртуально, - говорит директор Контакт-центра при Главе Ульяновска **Илья НОЖЕЧКИН**. - На мой взгляд, это значительно расширит круг участников собраний и повысит качество принимаемых решений. Как человек, разбирающийся в теме ЖКХ, я, например, тоже хотел бы принимать участие в обсуждении и принятии решений у себя в доме, но не могу присутствовать на общем собрании в силу занятости. А так я смог бы вечером после работы на своем компьютере спокойно ознакомиться с документами, высказать замечания, внести предложения и в конечном итоге - проголосовать. Это удобно!

## Минимум - 30 процентов

Согласно региональному закону №89-30, определен минимальный размер фондов капремонта многоквартирных домов, собственники которых планируют формировать указанные фонды

на спецсчетах. Размер этот равен 30 процентам оценочной стоимости капитального ремонта. У собственников есть возможность приостановить сбор средств на капремонт, установленный региональной программой, при достижении суммы на спецсчету - 30 процентов от стоимости работ. Впрочем, это касается только тех жильцов, которые не имеют задолженности по уплате данных взносов.

Также стоит знать о том, что собственники вправе определить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома больше, чем установленный минимальный. Помимо этого, жильцы могут «зачесть» средства, затраченные ранее на выполнение отдельных работ по капремонту общего имущества, в счет исполнения будущих обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт.

- К примеру, если в доме первые этажи занимает какая-нибудь ор-



**Илья НОЖЕЧКИН: «Закон об общественном жилищном контроле закрепляет высокий статус советов многоквартирных жилых домов»**

муниципального жилконтроля. Это право будет реализовываться, к примеру, через уведомление органов госнадзора и муниципальных властей о фактах нарушений прав потребителей. После

полнение. Решением Высшего арбитражного суда России товариществам позволили защищать право общей собственности ТСЖ (предъявлять иск в суд) без специального поручения самих собственников.

## На собрание позовет УК

Планируется, что управляющие компании смогут самостоятельно инициировать проведение внеочередного собрания собственников. Это их право прописано в законопроекте №540973-6, который вносит определенные изменения в 45-ю статью Жилищного кодекса РФ.

**Инициировать собрание УК смогут в следующих случаях:** - чтобы принять решение о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества; - для принятия решения об исполнении требований законодательства субъекта РФ, нормативных правовых актов муниципальной власти, судебных актов, а также актов государственных и муниципальных органов, которые осуществляют контрольные или надзорные функции.

Как полагают законодотворцы, предоставление такого права управляющим компаниям повысит эффективность взаимодействия между УК, властью и жителями.

## Кредит - гарантия качества

С 1 июля 2014 года у продавца товара, который покупатель-потребитель приобрел за счет потребительского кредита (займа), появилась новая обязанность. Если товар окажется некачественным и потребитель его вернет, то продавец должен не только возратить уплаченные за товар деньги, но и возместить покупателю внесенные проценты и иные платежи по договору потребительского кредита.

По словам специалистов Кон-

**КОНТАКТ-ЦЕНТР**  
при Главе г. Ульяновска  
**737-911**  
[kontakt.ulmeria.ru](http://kontakt.ulmeria.ru)

такт-центра, эти изменения вполне могут быть применены к сфере ЖКХ. Например, указанные положения применимы к ситуации с потребителями по приобретению коллективного прибора учета в том случае, если для его приобретения был заключен договор займа (кредитный договор).

## Аренда и фиктивная регистрация

В марте 2014 года Высший арбитражный суд России, разбирая конкретное дело, сделал любопытные разъяснения, которые важны для тех собственников, кто сдает свои помещения в аренду.

Речь идет о следующей ситуации: по условиям арендного договора арендатор должен был заключить с ресурсоснабжающей организацией договор и оплачивать коммунальные услуги. Однако этого сделано не было. В свою очередь собственник также не заключил договор с ресурсниками и ничего им не платил. Однако бремя содержания имущества (в том числе - оплату коммуналки) несет собственник, что еще раз подтвердил ВАС РФ. Непосредственно на арендатора такое бремя законом не возложено.

Обязательство по оплате потребленных ресурсов у арендатора возникает по отношению к собственнику имущества, а не перед ресурсниками. Таким образом, собственник здания обязан нести расходы по его содержанию, поскольку на арендатора помещения законом это бремя не возложено. Говоря юридическим языком, в силу Гражданского кодекса РФ обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц).

- Продолжая тему аренды, следует сказать, что в последнее время в законодательстве существенно ужесточились санкции за так называемую «фиктивную регистрацию», - добавляет Илья НОЖЕЧКИН. - Напомним, что под этим термином подразумевается регистрация на основании заведомо недостоверных сведений (документов) либо поведение по принципу: «Регистрируюсь по одному адресу, а намереваюсь жить в другом месте». Существует и еще один вариант: «Позволяю регистрироваться, но на самом деле не имею намерения предоставить жилье». Так вот - за подобные нарушения грозит весьма серьезное наказание: штраф от 100 до 500 тысяч рублей или же принудительные работы на срок до трех лет, либо лишение свободы до трех лет с лишением права занимать определенные должности.

**Евгений Нувитов**

**ГИС ЖКХ**  
информационная система жилищно-коммунального хозяйства

Управляющие компании:

Москва 1555	Санкт-Петербург 999	Казань 692
Нижегород 403	Челябинск 328	Волгода 283
Челябинск 244	Ярославль 243	Красноярск 235
Саратов 234	Воронеж 222	Екатеринбург 219
Ростов-на-Дону 216	Новосибирск 210	Йошкар-Ола 190
Мурманск 180	Шарья 160	Пенза 159
Омск 158	Тюмень 150	Оренбург 148
Киров 143	Ульяновск 137	Краснодар 130
Томск 128	Ставрополь 124	Уфа 119

## Вся информация о платежах собственников будет содержаться на сайте ГИС ЖКХ (географическая информационно-справочная система жилищно-коммунального хозяйства)

ганизация, которая за свой счет произвела некоторые работы по капремонту МКД, то потраченные средства могут быть «зачтены» в качестве частичной уплаты будущих взносов за капремонт, если проведенные работы были предусмотрены региональной программой, - комментирует Илья НОЖЕЧКИН.

## Общественники и ТСЖ укрепляют позиции

В Жилищный кодекс РФ внесены изменения, благодаря которым общественные объединения потребителей ЖКУ смогут участвовать в проведении государственного жилищного надзора

получения данной информации соответствующие службы должны провести проверку указанных фактов и способствовать устранению их причин.

Согласно другому законопроекту, ТСЖ получат право предоставлять и передавать во временное или ограниченное пользование часть общего имущества МКД без разрешения общего собрания собственников. Такой шаг позволит оперативнее решать вопросы, связанные с правомочием пользования общим имуществом, и, понятно, увеличит собираемость средств для проведения ремонтных работ в МКД.

Еще одно очень важное до-