

Типичные нарушения в ЖКХ со стороны управляющих компаний и ТСЖ

Вашему вниманию предлагаются наиболее часто встречающиеся нарушения со стороны исполнителей жилищно-коммунальных услуг: управляющих организаций и ТСЖ. Эти нарушения могут быть выявлены жителями без проверок внутренних документов исполнителей, касающихся их финансово-хозяйственной деятельности, а только лишь на основании наиболее доступных имеющихся сведений и документов.

Суть нарушения	Комментарий
1. Проведение общих собраний и участие в принятии решений собственниками помещений многоквартирного дома	
1.1. Исполнитель (УК, ТСЖ) выступает инициатором собрания	Противоречит ст. 45 Жилищного кодекса РФ в случае проведения внеочередного собрания, т.к. инициатором проведения внеочередного общего собрания может быть лишь один из собственников помещений в многоквартирном доме; порядок проведения годовых (ежегодных) общих собраний устанавливается собственниками.
1.2. Нарушение правил подсчёта общей площади дома и площадей отдельных помещений	Часто встречается ситуация, когда общая площадь помещений многоквартирного дома занижается путём невключения в неё части площадей, например, нежилых помещений. Это искусственно улучшает процент «участия в общем собрании» и процент «проголосовавших». Если в нескольких протоколах общих собраний общая площадь дома различается, а также отличается от альтернативных источников (база МКД на сайте, реестр ОМСУ), то это повод для дальнейших проверок и изучения первоисточника — технического паспорта многоквартирного дома.
1.3. Вынесение на повестку дня и принятие решений по вопросам, не относящимся к компетенции общего собрания согласно Жилищному кодексу РФ, например: <i>«утверждение нормативов потребления коммунальных услуг, перераспределение (направление на иные цели)</i>	Согласно Правилам предоставления коммунальных услуг, никакой «экономии по коммунальным услугам» быть не может, т.к. плата за коммунальные услуги должна начисляться по формулам, исключающим возможность возникновения прибылей или убытков и автоматически корректироваться по факту их

платы за коммунальные услуги»

потребления в доме. Данные решения также противоречат Жилищному кодексу РФ.
См., например: «Верховный суд УР признал незаконными действия управляющей компании по расходованию переплаты за отопление на текущий ремонт и иные нужды»

2. Начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги

2.1. Нарушение порядка начисления платы за содержание и ремонт жилья

Варианты нарушений:
а) Отсутствие решения собственников о размере платы за содержание и ремонт жилья. Применение без решения собственников тарифов, утверждённых органами местного самоуправления, хотя эти тарифы могут применяться только в ограниченных законом случаях, но не распространяются автоматически на всех жителей города.
б) Отсутствие структуры платы за содержание и ремонт жилья.
См. также: «**Обоснованность размера платы за содержание и ремонт жилого помещения**»

2.2. Нарушение порядка начисления платы за капитальный ремонт

Варианты нарушений:
а) Отсутствие утверждённого общим собранием перечня работ по капремонту с указанием их стоимости, сроков проведения.
Согласно ч. 2 ст. 158 ЖК РФ:
«Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.»
б) Начисление платы за капитальный ремонт в нарушение ранее принятых общим собранием условий его проведения. Например, на общем собрании было принято решение об участии в федеральной программе капремонта по [185-ФЗ](#) и о внесении

	<p>собственниками части платы за капремонт (обычно это 5%). Ремонт проводится, собственники свою долю (5%) вносят. Но начисление платы со стороны исполнителя продолжается и после того, как собственники полностью внесут свою долю, что незаконно, т.к. противоречит принятому решению собственников.</p> <p>См. также: «Обоснованность платы за капремонт многоквартирного дома: как проверить?»</p>
2.3. Неосуществление перерасчётов платы за коммунальные услуги при их временном отсутствии или некачественном предоставлении.	<p>Правилами установлены требования к качеству коммунальных услуг и порядок установления фактов нарушения их предоставления.</p>
2.4. Неосуществление периодических перерасчётов платы за коммунальные услуги	<p>Периодические перерасчёты должны производиться в установленных Правилами случаях по определённым формулам расчёта.</p>
2.5. Нарушение порядка начисления пеней	<p>Пени, начисляемые исполнителем при просрочке оплаты <i>коммунальных</i> услуг должны указываться в отдельном документе, направляемом потребителю. См. Правила предоставления коммунальных услуг, п. 39 в действующей редакции, п. 70 в новой редакции.</p>
<h3>3. Неисполнение обязательных законов, нормативно-правовых актов в сфере ЖКХ</h3>	
<p>Помимо Жилищного кодекса РФ, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил предоставления коммунальных услуг, существуют и другие обязательные для исполнения нормативные акты в ЖКХ</p>	
3.1. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда	<p>Правила являются обязательными для исполнения как собственниками помещений, так и управляющими организациями. См. постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.09.2010 г. №6464/10.</p>
3.2. Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами	<p>Стандарт обязателен для исполнения.</p>