Типичные нарушения в ЖКХ со стороны управляющих компаний и ТСЖ

|  |  |
| --- | --- |
| **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» за то или иное решение.  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: «утверждение нормативов потребления коммунальных услуг, перераспределение (направление на иные цели) платы за коммунальные услуги» | 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, а также должна автоматически корректироваться по факту потребления коммунальных услуг в доме. Поэтому принятые в нарушение указанных Правил и Жилищного кодекса РФ решения незаконны. |
| 1. 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 и не распространяются автоматически на всех жителей города. б) Отсутствие структуры платы за содержание и ремонт жилья (структура платы должна быть). |
| 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 предложений, 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 собственниками части платы за капремонт. Ремонт проводится, собственники свою долю 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. |
| 2.3. Нарушение порядка начисления платы за коммунальные услуги (холодная и горячая вода, водоотведение, отопление, газ, электроэнергия), в т.ч. в части периодических перерасчётов | Плата за коммунальные услуги должна начисляться строго в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг по утверждённым формулам расчёта. В установленных Правилами случаях (указаны по ссылке выше, в настоящее время возможны только раз в год в отношении отопления) должны производиться периодические перерасчёты. УК / ТСЖ, равно как и общее собрание собственников, не имеют полномочий перераспределять средства, полученные от потребителей в доме на оплату коммунальных услуг. |
| 2.4. Неосуществление перерасчётов платы за коммунальные услуги при их временном отсутствии или некачественном предоставлении. | Правилами установлены требования к качеству коммунальных услуг и порядок установления фактов нарушения их предоставления с целью осуществления перерасчётов. |
| 2.5. Нарушение порядка начисления пеней | Пени, начисляемые исполнителем при просрочке оплаты коммунальных услуг должны указываться в отдельном документе, направляемом потребителю. |
| 3. Неисполнение обязательных законов, нормативно-правовых актов в сфере ЖКХ 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 | |
| 3.1. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда | Правила являются обязательными для исполнения как собственниками помещений, так и управляющими организациями. |
| 3.2. Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами | Стандарт обязателен для исполнения. |