ТЕМА НА СЕМИНАР 31/01/2014

**ФОРМИРОВАНИЕ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПРИ РАЗЛИЧНЫХ СПОСОБАХ УПРАВЛЕНИЯ**

**МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

Собственники обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

**I ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ**

1. *При осуществлении непосредственного управления собственниками помещений в многоквартирном доме*

При непосредственном управлении многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет не более чем двенадцать, договоры оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества заключают с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, на основании решений общего собрания собственников.

Непосредственное управление многоквартирным домом, количество квартир в котором более чем двенадцать, может быть выбрано и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме при заключении собственниками договора оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме с управляющей организацией на основании решений общего собрания собственников

Договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

При этом от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме на основании решения общего собрания собственников.

При непосредственном управлении проект перечня услуг и работ по содержанию и текущему составляется и представляется собственникам для утверждения одним из собственников. Стоимость услуг и работ определяется в соответствии с заключенными договорами оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

2. *При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом*

Товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями законодательства

Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг.

Проект перечня услуг и работ по содержанию и текущему составляется и представляется собственникам для утверждения товариществом или кооперативом.

Размер обязательных платежей или взносов членов ТСЖ, ЖСК специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления ТСЖ, ЖСК или кооператива в соответствии с уставом.

3. *При управлении многоквартирным домом управляющей организацией*

Она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям законодательства.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме и соответствующий проект перечня услуг и работ по содержанию и текущему определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год и не более срока, определенного договором управления. Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет.

3.1. *В случае выбора управляющей организации по результатам конкурса*, проводимого органом местного самоуправления как организатором конкурса.

Перечень услуг и работ определяется в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, в соответствии с [минимальным перечне](consultantplus://offline/ref=516F824C906BC2A3F9C0566CA36383FC57D7251BC730ED87D04E05FF444CE1B5521E32DCA0AD2061T636H)м услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290,

При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг;

Срок действия договора управления многоквартирным домом, заключаемого с выбранной по результатам конкурса управляющей организацией составляющий не менее чем 1 год и не более чем 3 года.

**II КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ**

В случае заключения договора управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом с управляющей организацией коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в данном доме предоставляются управляющей организацией,

1. Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

2. Члены ТСЖ, ЖСК или специализированного потребительского кооператива вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления ТСЖ, ЖСК или специализированного потребительского кооператива

Не являющиеся членами ТСЖ, ЖСК или специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы ТСЖ, ЖСК или специализированный потребительского кооператив вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ, ЖСК или кооперативом.

В случае заключения ТСЖ, ЖСК или кооперативом договора управления многоквартирным домом плата за коммунальные услуги вносится управляющей организации.

64. Потребители вправе при наличии договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенного с исполнителем в лице управляющей организации, ТСЖ или кооператива, вносить плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, которая продает коммунальный ресурс исполнителю, либо через указанных ресурсоснабжающей организацией платежных или банковских агентов в том случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, членов ТСЖ или кооператива. В этом случае исполнитель обязан в срок не позднее 5 рабочих дней со дня принятия указанного решения предоставить ресурсоснабжающей организации информацию о принятом решении.

Внесение потребителем платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обязательства по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед исполнителем.

В соответствии с Правилами № 354, потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме (за исключением коммунальной услуги по отоплению) вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

Распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды,

за исключением случаев, когда общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

В случае если указанное решение не принято, объем коммунальной услуги в размере превышения исполнитель –управляющая организация - оплачивает за счет собственных средств.

Такой порядок расчета не распространяется на случаи, при которых исполнителем коммунальной услуги является ресурсоснабжающая организация. В этом случае объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

В связи с указанным порядком при выборе непосредственного способа управления именно собственникам придется оплачивать указанную разницу и это необходимо учитывать при смене способа управления.

*Кроме того, обращаем внимание*

Если исполнителем является ресурсоснабжающая организация, которая в соответствии с договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, не осуществляет обслуживание внутридомовых инженерных систем, то такая организация производит изменение размера платы за коммунальную услугу в том случае, если нарушение качества коммунальной услуги и (или) перерывы в предоставлении коммунальной услуги возникли до границы раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения.

В указанном случае, если нарушение качества коммунальной услуги и (или) перерывы в предоставлении коммунальных услуг, превышающие их установленную продолжительность, возникли во внутридомовых инженерных системах, то изменение размера платы за коммунальную услугу не производится, а потребители вправе требовать возмещения причиненных им убытков, в том числе вызванных внесением платы за непредоставленную коммунальную услугу или коммунальную услугу ненадлежащего качества с лиц, привлеченных собственниками помещений в многоквартирном доме или собственниками жилых домов (домовладений) для обслуживания внутридомовых инженерных систем.