

Разграничить обязанности

Мы продолжаем рассматривать наиболее часто встречающиеся конфликты, которые возникают между жителями и правлением ТСЖ. Прокомментировать ситуации, описанные в письмах наших читателей, мы попросили руководителя Южного регионального Центра поддержки ЖКХ Николая Шубина.

«В нашем доме много задолжников по оплате за коммунальные услуги. Есть те, которые не платят по 35 лет, но к суду руководство ТСЖ их не привлекает».

— Бездействие председателя незаконно. По п.5 ст.138 ЖК РФ товарищество обязано обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества.

ТСЖ в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов с собственников (ст.137 ЖК РФ). На остальных жильцов это никак не отразится — расходы по истребованию задолженности с собственников помещений включены в плату за содержание и ремонт жилого помещения согласно «Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме» (Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, п.29). В дальнейшем эти расходы будут взысканы с нерадивых должников.

«Я плачу за холодную и горячую воду по показаниям счетчиков. Так получилось, что я не информировала наше ТСЖ по расходу воды месяца четыре. Приходили счета за квартиру без начислений за воду, я их исправно платила. А в этом месяце пришла квитанция по оплате за коммуналку, где в графе по холодной и горячей воде стоят цифры из расчета, как будто у меня нет счетчиков воды».

— Согласно ч.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии — исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

Но в описанной ситуации действия ТСЖ неправомерны.

В случае сомнения в правильности снятий показаний с приборов учета сотрудники ТСЖ вправе осуществлять проверку показаний квартирных счетчиков, их исправности, а также целостности на них пломб (п. 50 п/п Г «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам», Постановление Правительства РФ №307). Но для этого их должны пустить в квартиру. Если неоднократно (2 и более раза) потребитель отказывается впустить исполнителя в жилое помещение, алгоритм действий ТСЖ обязан быть следующим.

Потребителю вручается под роспись или направляется письмом извещение. В нем потребителю предлагается сообщить об удобных дате и времени в течение месяца, когда

исполнитель может снять показания индивидуальных приборов. Также в извещении потребителя должны предупредить о последствиях его бездействия

Получив это извещение, потребитель обязан в течение недели со дня получения извещения в письменной форме сообщить исполнителю о выбранной дате и времени. И только при невыполнении этого обязательства потребителем исполнитель вправе произвести расчет размера платы за коммунальные услуги, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. В этом случае оплата коммунальных услуг по нормативам начинается с месяца, в котором была проведена последняя проверка правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета.

Однако после направления потребителем письменного заявления о применении индивидуальных приборов учета руководство ТСЖ обязано произвести перерасчет размера платы. Таким образом, потребитель может в любой момент потребовать перерасчета по показаниям индивидуальных приборов учета при условии исправности прибора и соблюдении срока его поверки.

«С 1 января 2011 года при оплате коммунальных услуг Сбербанк стал брать с нас 3%. На наши вопросы в банке ответили, что председатель не заключила договор, хотя еще в ноябре прошлого года ей направили соответствующее письмо. Как нам объяснили, при правильном заключении договора эти комиссионные будут включены в наши квитанции, и ТСЖ будет их оплачивать».

— Обязать жильцов оплачивать ЖКУ исключительно через Сбербанк ТСЖ не может.

В домах под управлением ТСЖ плата за жилищнокоммунальные услуги вносится в порядке, установленном органами управления товарищества (ч. 5 ст.155 ЖК РФ). То есть члены ТСЖ решением общего собрания могли определить, что плата за ЖКУ вносится либо наличными, либо на счета определенных банков. Одновременно собрание может принять решение о заключении договора с банком, согласно которому комиссии взимаются не с плательщика, а с получателя платежа.

При отсутствии таких решений действия председателя законны. Более того, комиссия непосредственного отношения к ТСЖ не имеет — ее устанавливает и взимает банк, причем каждый устанавливает свой размер комиссии.

По вопросам, связанным с проблемами ТСЖ, можно получить консультацию в **Южном региональном Центре поддержки ЖКХ**, телефон (863) 298-1140.