



Связаться с ведущим или гостем программы, задать вопрос можно с помощью тел.: 8(8442) 25 77 88 или по email: office@princeps-cg.ru

Фрагмент стенограммы обсуждения в программе от 19.07.2012 г.

Тема передачи: «Особенности расчета общедомовых нужд».

Андрей Лунёв: Здравствуйте уважаемые зрители. Это передача из рубрики «Право» и я, её ведущий Андрей Лунёв. Сегодня у нас в гостях юрист – практик и специалист по отношениям в сфере ЖКХ Михаил Измайлов. Здравствуйте, Михаил.

Михаил Измайлов: Здравствуйте.

А.Л.: Михаил, где-то, наверное, с осени прошлого года, в платежках жителей г.Волгограда и, в принципе, жителей России, появилась такая графа как оплата общедомовых нужд. Считаю нужным, с Вами сегодня обсудить вопросы, которые возникают в части именно начисления по общедомовым нуждам, а также обсудить проблемы и вопросы, которые возникают у граждан. Я уверен, что к Вам обращаются с подобного рода вопросами. Скажите, пожалуйста, есть ли какие-либо проблемы в этой сфере, и можем ли мы вместе с Вами прояснить эти вопросы для наших зрителей, а может быть и указать, как решать эти самые проблемы, если она появляются?

М.И.: Да, тема, конечно, актуальная и вопросы по существу. Действительно, много граждан обращаются с подобными вопросами, откуда и каким образом начисляются общедомовые потери, и из чего они берутся. Понятие «Энергоресурс» делится на несколько услуг, видов: это энергоснабжение, газоснабжение, холодное, горячее водоснабжение и стоки. Понятно откуда берутся общедомовые начисления по электроэнергии (это у нас освещение мест общего пользования, лестничные марши, подвальные помещения и т.д), но у меня самого возникает вопрос, на который не могут ответить и руководители Управляющих Компаний, каким же образом и из чего формируются потери на общедомовые нужды – например, холодная, горячая

Princeps Consulting Group

г.Волгоград 400087 ул.Двинская-15, тел.:(8442) 25 77 88, факс(8442) 25 32 88

office@princeps-cg.ru www.princeps-cg.ru

вода. На сегодняшний момент ситуация складывается таким образом: у нас производятся начисления договорной стоимости и количества потребленного ресурса.

А.Л.: Т.е. мы говорим про конкретный дом, в котором установлен прибор учета – общедомовой, коллективный?

М.И.: Да, соответствующий дом находится в договорных отношениях с Ресурсоснабжающей организацией, т.е. Управляющей Компанией. По этому дому у нас было произведено, в рамках договора, 1000 кубов по общедомовому прибору учета.

А.Л.: Т.е. «Потребление» - это то, что население за месяц потребило?

М.И.: Да, соответственно, эту сумму Управляющая Компания должна заплатить Ресурсоснабжающей организации. Где она берет эту сумму? Она (УК) собирает денежную сумму с собственников. Мы сейчас берем идеальную систему, когда весь дом обеспечен индивидуальными приборами учета. Если мне 1000 кубов ресурсники начислили, то я должен с собственников собрать точно 1000 кубов. Но что получается, я, как управляющий компанией, в период, когда я выставляю платежные документы до 10 числа (немногие компании еще изменили сроки, установленные законодательством, которые были увеличены до 15 числа, немногие Управляющие Компании это сделали), то соответственно до 10 числа, у меня, как у собственника, возникает обязанность по внесению платы. Я не успеваю, в силу разных причин, собрать все 100%, возможно я был в командировке, либо еще где-то, и до 10 числа Управляющая Компания собирает только 85%, но обязательства по договорным отношениям с Ресурсоснабжающей организацией – 100%. Где я беру остальные 15%? Соответственно, я беру, с учетом формул, указанных в 354 Постановлении Правительства, по видам разграниченным по коммунальным квартирам, для нормативщиков, для индивидуальных приборов учета – формулы 9,10, и 11. Там полностью прописан порядок. Управляющая Компания делает расчеты и производит доначисления гражданам за недополученные денежные средства. Им же нужно собрать где-то эти 15%, а они же не могут взять эти денежные средства с содержания общего имущества, так как это целевые деньги, на которые они выполняют определенные виды работ. Соответственно они производят доначисления и корректировку с учетом, изложенного в Постановлении порядка, и с этим учетом производят корректировку и доначисления на всех собственников многоквартирного

Princeps Consulting Group

г.Волгоград 400087 ул.Двинская-15, тел.:(8442) 25 77 88, факс(8442) 25 32 88

office@princeps-cg.ru www.princeps-cg.ru

дома. Т.е. по данному слайду видно, Ресурсоснабжающая организация оказывает услугу Управляющей Компании по договору, с условиями оплаты до 15 числа (это идеальная схема), но в ряде случаев, Управляющая Компания, если сможет договориться с Ресурсоснабжающей организацией, плата может производиться и до 30 и до 25 числа, с учетом неплатежей населения. УК выставляет плату собственникам многоквартирного дома, как жилым, так и нежилым помещениям. Это идут собственники с индивидуальными приборами учета и собственники с нормативным начислением, это те, у которых нет приборов учета. Таким образом у нас и формируются доначисления по данному виду услуг.

Когда мы все эти вопросы оговаривали, я также задавал вопросы руководителям УК, которые мне объяснили, что потери могут формироваться с учетом того, что поливается преддомовая территория в течение всего года, и зимой в том числе, производится уборка территории, уборка подъездов, на это также идет потребление воды, коллективное потребление воды. Хочу обратить внимание граждан на тот факт, что 106 Постановление Правительства от 23.05.2006 года п 24 – в нем четко сформирована позиция, которая была обсуждена Поволжским Федеральным Арбитражным судом, и была вынесена практика по данному факту, что в нормативы потребления коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему и так далее, включаются расходы воды исходя из расчета хода холодной и горячей воды, необходимого для удовлетворения физиологических, санитарно-гигиенических, хозяйственных потребностях человека в жилом помещении.

То есть это говорит о том, что в норматив, который уже у нас установлен Федеральной службой по тарифам, уже включены объемы на санитарно-гигиенические нужды многоквартирного дома.

А.Л.: Т.е. то, о чем говорят Управляющие Компании, а именно что общедомовые нужды формируются за счет полива, уборки и т.д – все эти объемы уже включены в норматив. Получается что доначислять нам по холодной воде и за общедомовые нужды Управляющие Компании не вправе?

М.И.: Нет, почему? Мы говорим не то, чтобы Компания не вправе, а не вправе вводить именно такое понятие, как «полив» - отсюда-то и берутся общедомовые нужды. Они делают это в соответствии с законодательством, просто получается, что мы с Вами платим за тех неплательщиков, которые не уплатили в срок.

Princeps Consulting Group

г.Волгоград 400087 ул.Двинская-15, тел.:(8442) 25 77 88, факс(8442) 25 32 88

office@princeps-cg.ru www.princeps-cg.ru

Т.е. что мы видим с Вами? Сегодня я уплатил с учетом корректировки на общедомовые нужды, а Вы не заплатили. Или Вы заплатили не до 10 числа, а я уже заплатил до 10 числа с учетом корректировки за предыдущий месяц, а Вы оплатили 15 числа. УК денежную массу получила, которую мы им заплатили, соответственно мне, как собственнику, в последующие месяцы должна быть произведена корректировка с уменьшением данной суммы, которую оплатили Вы. Но этого никто не делает, потому что этот «снежный ком» накапливается и накапливается. Неплатежи в размере 15-10% существуют всегда. Как я уже говорил ранее, это связано с тем, что кто-то находится в командировки, кто-то пенсию или зарплату получает позже и т.д.

А.Л.: А есть и такие, кто принципиально не платит.

М.И.: Да, кто-то принципиально не согласен с позицией УК, есть небольшой процент, порядка 5%. Но, тем не менее, я считаю, что данная позиция имеет существенное значение для плательщиков. Потому что по итогам года, если говорить о проведении итогового баланса, даже своего, как собственника, мы должны понимать, сколько же мы переплатили, и с учетом этого должна быть проведена корректировка. На сегодняшний момент я не увидел само понятие «корректировка» именно за такой вид услуги в Постановлениях, т.е. с учетом, когда они были произведены. Изменения были в ст.354 и это нигде не отражено.

УК сегодня могут пользоваться этим механизмом, т.е. проводить доначисления, которые они делают в рамках ст.354 Постановления, а мы с Вами, по факту, будем переплачивать данную услугу.

А.Л.: Михаил, Вы открыли глаза сейчас не только мне, но и многим нашим зрителям, потому что из Ваших слов получается, что на законном основании Управляющие Компании перекалывают содержание общедомового имущества на плечи плательщиков, людей, которые исправно платят коммунальные услуги, а те кто являются неплательщиками, т.е. должниками, они никакого финансового бремени не несут.

И Вы правильно говорите, что перерасчет этих дополнительных сумм не производится. Потому что по результатам 2012 года никаких перерасчетов не производилось. Хорошо, что же с этим делать? Гражданам, которые исправно платят, и на которых законодательство повесило дополнительный груз?

Princeps Consulting Group

г.Волгоград 400087 ул.Двинская-15, тел.:(8442) 25 77 88, факс(8442) 25 32 88

office@princeps-cg.ru www.princeps-cg.ru

М.И.: Меня тоже волнует этот вопрос, и он пока еще обсуждается. Многие юристы, конечно, понимают, что практики еще никто не создавал, и к этому все еще только готовятся. Для себя я выстраиваю этот механизм следующим образом: я задаю вопрос УК, беру расчетный период, когда были произведены общедомовые начисления лично по мне. Начинаю с определенного момента и по настоящее время – беру денежную массу, сколько же я заплатил с учетом корректировки. После я вытаскиваю индивидуальный учет прибора за фактическое свое потребление и вытаскиваю вторую составляющую общего платежа – это мое доначисление. Потом я беру точно также показания общедомовых нужд, т.е общедомового прибора учета, и смотрю каков был процент недополученных денежных средств, из чего и делается корректировка. В этом нет ничего сложного.

А.Л.: А где Вы берете эту информацию?

М.И.: В Управляющей Компании.

А.Л.: Это по письменному запросу?

М.И.: Да, по письменному запросу, эта информация не закрытая. Берутся свои показания, показания общедомового учета и за какой-то определенный период смотрим, сколько было произведено платежей неплательщиков. Таким образом, мы получаем с Вами ту массу, которая была возмещения, но мне корректировку как собственнику так и не сделали. И у меня возникает право сначала в добровольном порядке обратиться за устранением нарушений в части переплаты, либо это уже будет делаться в судебном порядке.

На сегодняшний день уже готовится площадка для формирования данной судебной практики, и я думаю, что это дойдет до судебных разбирательств и у нас с Вами уже в этом году появится такая практика.

А.Л.: А инициатором этих разбирательств будет являться физическое лицо?

М.И.: Да, гражданин, физическое лицо, так как нарушаются его права.

А.С: Т.е получается, что Вы готовы возглавить это движение и активно участвовать, для того чтобы мы могли каким-то образом компенсировать свои денежные средства, которые потрачены зря и остались во владении, в собственности УК, которая ими распоряжается?

М.И.: Не то чтобы я возглавлю это движение, просто я буду отстаивать свои интересы, как собственник.

А.Л.: Михаил, а что Вы можете посоветовать, порекомендовать нашим зрителям, которые сталкиваются с подобного рода ситуациями?

Princeps Consulting Group

г.Волгоград 400087 ул.Двинская-15, тел.:(8442) 25 77 88, факс(8442) 25 32 88

office@princeps-cg.ru www.princeps-cg.ru

М.И.: Я бы порекомендовал не стесняться обращаться в УК за разъяснением тех или иных вопросов, которые Вам непонятны. Сегодня проводятся общедомовые собрания, люди задают различные вопросы и порой, УК не может дать положительного ответа. Тогда население обращается за помощью ко мне, так как я более просвещен в этих вопросах.

А.Л.: Т.е. будьте активными?

М.И.: Да, настойчивее и активнее. И тогда Ваши права не будут нарушаться.

А.Л.: Михаил, спасибо большое, я уверен, что мы еще обязательно встретимся, и Вы нам расскажете о своих успехах на правовом поле с Управляющими Компаниями.

Уважаемые друзья, я надеюсь, что информация, которую Вы сейчас получили, будет Вам очень полезна, и Вы с помощью наших экспертов-специалистов, сможете не только сэкономить, но и вернуть свои деньги, уплаченные УК. Будьте с нами, знайте свои права и умейте их защищать. До новых встреч!

Краткая справка:

Princeps Consulting Group специализируется в области корпоративного права и М&А, недвижимости и строительства, антимонопольного права и конкуренции, судебного и арбитражного представительства, интеллектуальной собственности, финансового и банковского права, государственно-частного партнерства, трудового права, административного права, финансового оздоровления и несостоятельности, медицинского права. Мы также предоставляем своим клиентам услуги аудита и налогового планирования.

Princeps Consulting Group

г.Волгоград 400087 ул.Двинская-15, тел.:(8442) 25 77 88, факс(8442) 25 32 88

office@princeps-cg.ru www.princeps-cg.ru