



Жилищно-коммунальное хозяйство

Вся правда
о том,
как нас
обманывают



А. Нариньяни
А. Довлатова

**Алена Нариньяни
Алеся Довлатова**

**Жилищно-коммунальное хозяйство.
Вся правда о том, как нас обманывают**

Серия «Юридическая шпаргалка»

*Текст предоставлен издательством
http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=7993588*

*Жилищно-коммунальное хозяйство. Вся правда о том, как нас обманывают / А. Нариньяни, А.
Довлатова.: РИПОЛ классик; Москва; 2014
ISBN 978-5-386-06928-5*

Аннотация

Махинации в жилищно-коммунальной сфере достигли в нашей стране небывалых масштабов. Десятилетиями мы оплачиваем услуги по следующей всем известной схеме: за газ – газовикам, за свет – электросетям, за воду и тепло – ЖЕКу. Теперь же в эту схему внедрились УК – управляющие компании. Это и есть те самые «необходимые» посредники, которые неконтролируемо разворовывают из нашего кармана. Ни для кого не секрет, что кроме уже ставших обычным явлением повышений тарифов коммунальщики часто «зашивают» в платежи суммы, происхождение которых не могут объяснить ни они сами, ни ответственные за отрасль чиновники. И вроде бы основные схемы махинаций известны и прокуратуре, и другим вышестоящим инстанциям, но почему нас продолжают обманывать? Ответы на эти и многие другие вопросы вы найдете в этой книге.

Содержание

Введение	5
Глава 1. Что такое ЖКХ	6
1.1. Какие законы в области ЖКХ действуют в нашей стране	6
1.2. Какие организации по защите потребителей услуг ЖКХ действуют в нашей стране, куда можно обратиться	12
Глава 2. Жилье и собственность	18
2.1. Чем приватизированная квартира отличается от неприватизированной	18
2.2. Как приватизировать жилплощадь	22
Конец ознакомительного фрагмента.	26

Алена Нариньяни, Алеся Довлатова

Жилищно-коммунальное хозяйство.

Вся правда о том, как нас обманывают

© ООО «Фанки Инк.», 2014

© ООО Группа Компаний «РИПОЛ классик», 2014

Все права защищены. Никакая часть электронной версии этой книги не может быть воспроизведена в какой бы то ни было форме и какими бы то ни было средствами, включая размещение в сети Интернет и в корпоративных сетях, для частного и публичного использования без письменного разрешения владельца авторских прав.

©Электронная версия книги подготовлена компанией ЛитРес (www.litres.ru)

Введение

Вопросы прогресса системы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации удостоиваются особого внимания. Причина этому – высокий уровень изнашивания жилищного фонда, опасное состояние объектов инженерной инфраструктуры, плохое качество предоставляемых услуг.

Главная тенденция развития отрасли связана с острыми проблемами. Это повышение стоимости и ухудшение качества предоставляемых услуг, плохая организация управления жилфондом. Эти вопросы больше всего беспокоят граждан. Большинство этих обвинений напрямую связаны с состоянием отрасли, организацией ее управления.

Цены на услуги ЖКХ в России растут каждый год и не зависят от их качества, общего состояния экономики и темпов инфляции – это вполне можно назвать чудом, не имеющим аналогов в мире. Стремительно дорожают электроэнергия, отопление и водоснабжение. Что по этому поводу говорит мэрия? С одной стороны, население платит все больше, с другой стороны – качество не растет. Государство тратит на помощь ЖКХ огромные средства, однако отдача от них остается низкой. В некоторых регионах разрешением вопросов, связанных с коммунальными проблемами, было вынуждено заниматься Министерство по чрезвычайным ситуациям...

Ясно, что вся система функционирования ЖКХ требует полного изменения. При этом в первоначальную задумку реформы ЖКХ были заложены затраты на поддержание технологически устаревших и крайне негодных коммунальных систем, на все утечки и потери при доставке и просто на издержки плохой работы предприятий ЖКХ.

Однако, главная цель реформы – это улучшение качества услуг при одновременном снижении затрат на их использование. Только такой подход поможет унять опасения наших граждан, что вся реформа ЖКХ сведется к голому повышению тарифов.

Основное, что предстоит сделать – это передать права распоряжения бюджетными субсидиями самим гражданам. Иначе население обязывают становиться потребителем услуг бессмысленного и затратного хозяйства... Согласно данным ВЦИОМа, 43 % россиян тратят на оплату коммунальных услуг от четверти до половины совокупного дохода своей семьи, 17 % расходуют от половины до трех четвертей дохода, 4 % – три четверти совокупного семейного дохода или даже более того. Наибольшие выплаты лежат на москвичах, где они «съедают» до 53 % доходов. 38 % опрошенных считают рост платежей главной причиной галопирующей инфляции. Недовольны качеством предоставляемых услуг почти 90 % москвичей.

Существует много способов обмана жильцов, например известно, что уменьшение температуры всего на один градус только в одном округе столицы дает «экономия» в 50–60 млн рублей в день. Или жильцам выставляют так называемую повышенную норму потребления, которая должна распространяться только на дома, на которых не установлены приборы учета водопотребления. А сами коммунальщики расплачиваются по «усредненному тарифу», который намного ниже. Следователи говорят, что нередки случаи, когда стоимость этой услуги различается в 3–5 раз.

Глава 1. Что такое ЖКХ

1.1. Какие законы в области ЖКХ действуют в нашей стране

На сегодняшний день законодательство Российской Федерации в области управления работой жилищно-коммунального хозяйства обладает расширенным устройством и вмещает все сферы этой отрасли, без исключения. Важнейший принцип, на котором держится деятельность российского жилищно-коммунального хозяйства, изложен в статье 7 Конституции Российской Федерации. Эта статья провозглашает Россию общественным государством, политика которого взяла курс на разработку условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободный рост человека. А также сообщается, что органы государственной власти и органы местного самоуправления стимулируют жилищное строительство, организуют правила для реализации права на жилище, так упоминается в статье 40 Конституции Российской Федерации. Серьезным условием для реализации этого права является нормальная постоянная работа всего жилищно-коммунального комплекса, снабжающего жилищный фонд всеми необходимыми коммунальными ресурсами.

Одним из основных устанавливающих порядок законодательных кодексов является Жилищный кодекс Российской Федерации, вступивший в силу с 1 марта 2005 года и пришедший на смену устаревшему Жилищному кодексу РСФСР. Кодекс определяет фундамент жилищного законодательства, предмет регулирования жилищного законодательства, круг участников жилищных отношений, их ведущие права и обязанности, объекты жилищных прав. Также в ч. 1 статьи 5 ЖК РФ законодатель развивает норму ст. 72 Конституции Российской Федерации о том, что жилищное законодательство находится в объединенном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации Конституция РФ. Часть 2 ст. 5 ЖК РФ выражает строение системы жилищного законодательства, включающую в себя настоящий Кодекс, одобренный согласно Кодексу и другим федеральным законам, а также изданные в соответствии с ними указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации, нормативные юридические акты федеральных органов исполнительной власти, принятые законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, нормативные правовые акты органов местного самоуправления.

В новом Жилищном кодексе согласно Конституции РФ четко разграничены полномочия Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации и органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений.

Весомым нововведением явилось назначение Жилищным кодексом РФ обязанности собственников помещений в многоквартирных домах и избрание одного из трех способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

К тому же если собственники помещений не выбрали способ управления или способ управления не был реализован, то органы местного самоуправления могут проводить открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для многоквартирных домов. Эта обязанность оговорена в Жилищном кодексе. При этом делается акцент на том, что порядок

управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, устанавливается соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления.

Правовые базы деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, а еще сравнительно новейшие формы самоорганизации гражданских товариществ владельцев жилья инсталлируются отдельными разделами Жилищного кодекса РФ.

Законы, регулирующие дела в сфере жилищно-коммунального хозяйства, содержатся еще в Гражданском кодексе Российской Федерации. Так, глава 18 части первой Кодекса «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения» объясняет содержание права собственности на жилые помещения, в том числе квартиры, и следующего отсюда права общей частичной собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет право владельцев квартир организовывать товарищества владельцев жилья и определяет организационно-правовую форму ТСЖ как некоммерческой организации.

Довольно увлекательный закон содержится в статье 293 части первой Гражданского кодекса РФ, разрешающей органам местного самоуправления обращаться в суд с иском о продаже с общественных аукционов жилого помещения, собственник которого применяет его не по назначению, регулярно пренебрегает права и интересы соседей или хищнически обращается с жильем, способствуя его распаду. Причем предоставленный закон не расходится с условиями статьи 40 Конституции РФ о том, что никто не может быть необоснованно лишен жилья, так как статья 293 ГК РФ предвидит предварительное предупреждение небрежного владельца о необходимости ликвидировать нарушения, предоставляя ему для этого конкретную дату, и неимение у него уважительных обстоятельств для несоблюдения данной повинности. При этом средства, вырученные от реализации жилого помещения с торгов, платятся владельцу, за вычетом судебных расходов. Данные условия Гражданского кодекса РФ перекликаются с законами ст. 91 Жилищного кодекса РФ, оговаривающей выселение в судебном порядке по подобным основаниям нанимателей жилых помещений, использующих их по договору социального найма, то есть жильцов неприватизированных квартир. Причем выселение предполагается без предоставления другого жилого помещения.

Фактическое осуществление данного закона видится достаточно многообещающим в плане повышения ответственности людей за состояние собственного жилья. Часть вторая Гражданского кодекса РФ в главе 30 параграфа 6 «Энергоснабжение» устанавливает правовые базы отношений между энергоснабжающими организациями (поставщиками тепловой, электрической энергии, воды, газа, нефти, нефтепродуктов и т. д.) и клиентами (в том числе гражданами) по поводу поставки энергии абонентам, учета ее численности и качества, оплаты принятой энергии, содержания и эксплуатации сетей, приборов и оборудования, порядка заключения, изменения, продления и расторжения договора энергоснабжения, а еще ответственности сторон по договору энергоснабжения.

Вопросы теплоснабжения подробно регулируются Федеральным законодательством «О теплоснабжении» от 27.07.2010. Данный закон определяет правовые базы экономических отношений, зарождающихся в связи с производством, передачей, потреблением тепловой энергии, тепловой мощности, теплоносителя с употреблением систем теплоснабжения, созданием, функционированием и развитием данных систем, а также определяет полномочия органов государственной власти, органов местного самоуправления поселений, городских округов по регулированию и контролю в сфере теплоснабжения, права и обязанности потребителей тепловой энергии, теплоснабжающих организаций, теплосетевых организаций. Норма определяет виды цен (тарифов) в сфере теплоснабжения, подлежащие урегулированию, методы урегулирования тарифов в сфере теплоснабжения, сущность, принципы и

порядок государственного регулирования цен (тарифов) на тепловую энергию (мощность), вводит требования к некоммерческой организации, нужные для приобретения статуса саморегулируемой организации в сфере теплоснабжения.

Отдельные положения закона «О теплоснабжении» затрагивают принципы регулирования тарифов в сфере теплоснабжения, власть Федеральной службы по тарифам Российской Федерации по утверждению методических указаний, по расчету цен (тарифов), определению предельных уровней тарифов на тепловую энергию, определению контроля за аргументированностью установления и изменения цен (тарифов), рассмотрению споров между участниками контролируемых отношений при установлении и применении цен (тарифов), полномочий органов исполнительной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления в области государственного регулирования цен (тарифов), видов регулируемых цен (тарифов), сущности и порядка государственного регулирования цен (тарифов) на тепловую энергию (мощность), способов установления тарифов в сфере теплоснабжения, оснований и порядка отмены регулирования тарифов в сфере теплоснабжения, а также вопросов подключения к системе теплоснабжения – вступили в силу с 1 января 2011 года.

Отношения в сфере электроэнергетики регулирует Федеральный закон от 26.03.2003 «Об электроэнергетике», который устанавливает правовые базы экономических отношений в сфере электроэнергетики, устанавливает права органов государственной власти на регулирование данных отношений, главные права и обязанности субъектов электроэнергетики при осуществлении деятельности в сфере электроэнергетики (в том числе производства в режиме комбинированной выработки электрической и тепловой энергии) и потребителей электрической энергии. Также указанным законом определяется сис тема законодательства Российской Федерации об электроэнергетике, основанная Конституцией Российской Федерации и состоящая из Гражданского кодекса РФ, настоящего Федерального закона и других координирующих отношения в сфере электроэнергетики федеральных законов, а также указов Президента Российской Федерации и распоряжений Правительства Российской Федерации, принимаемых в согласовании с указанными федеральными законами. Надо подметить, что для осуществления программных положений Федерального закона «Об электроэнергетике» принято довольно много подзаконных актов, конкретизирующих и реализующих те или иные нормы закона. Вот основные из них:

- Постановление Правительства РФ от 26.02.2004 № 109 «О ценообразовании в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации» (вместе с «Правилами государственного регулирования и применения тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации»).

- Постановление Правительства РФ от 27.12.2004 № 861 «Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям». Постановление Правительства РФ от 27.12.2004 N 861 «Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике».

- Постановление Правительства РФ от 24.10.2003 № 643 (ред. от 03.11.2010) «О Правилах оптового рынка электрической энергии (мощности) переходного периода».

- Постановление Правительства РФ от 21.01.2004 № 24 (ред. от 09.08.2010) «Об утверждении стандартов раскрытия информации субъектами оптового и розничных рынков электрической энергии».

- Постановление Правительства РФ от 31.08.2006 N 530 (ред. от 09.06.2010) «Об утверждении правил функционирования розничных рынков электрической энергии в переходный период реформирования электроэнергетики».

- Постановление Правительства РФ от 28.10.2009 N 846 «Об утверждении Правил расследования причин аварий в электроэнергетике».

- Приказ Федеральной службы по тарифам РФ от 07.10.2010 № 245-э/3 «О предельных уровнях тарифов на электрическую энергию, поставляемую населению и приравненным к нему категориям потребителей, на 2011 год».

Еще одним отраслевым законодательным актом, регулирующим дела в сфере жилищно-коммунального комплекса, является Федеральный закон «О газоснабжении в Российской Федерации» от 31.03.1999 г. № 69-ФЗ Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ (ред. от 30.12.2008) «О газоснабжении в Российской Федерации» (принят ГД ФС РФ 12.03.1999). Данный закон указывает правовые, экономические и организационные основы отношений в сфере газоснабжения в Российской Федерации и ориентирован на снабжение удовлетворения потребностей страны в стратегическом облике энергетических ресурсов. Устанавливаются взгляды государственной политики в сфере газоснабжения, возможности федеральных органов государственной власти в области газоснабжения, правовые базы функционирования и прогресс Единой системы газоснабжения, подъем единственного рынка газа на территории Российской Федерации, базы экономических отношений в области газоснабжения, антимонопольные критерии для организаций-собственников систем газоснабжения, правовые базы промышленной безопасности систем газоснабжения в Российской Федерации. В ходе исполнения условий указанного закона был принят ряд распоряжений Правительства РФ и федеральных органов государственной власти, регулирующих разные вопросы снабжения и рассосредоточенность газа.

Одним из главных документов, имеющих прямое отношение к теме, являются «Правила поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан». Правила регулируют отношения, возникающие при поставке газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан в соответствии с договором о поставке газа, в том числе устанавливают особенности заключения, исполнения, изменения и прекращения договора, его существенные условия, а также порядок определения объема потребленного газа и размера платежа за него.

Важное значение для улучшения состояния жилищно-коммунального комплекса и всей коммунальной инфраструктуры России имеет Федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ, принятый с целью создания правовых, экономических и организационных основ стимулирования энергосбережения и повышения энергетической эффективности. В соответствии с этим законом до 1 января 2012 года собственники помещений в многоквартирных домах должны обеспечить оснащение своих домов общедомовыми и индивидуальными приборами учета используемых воды, газа, тепловой и электрической энергии, а также ввод этих приборов в эксплуатацию. Это относится и к собственникам индивидуальных жилых и дачных (садовых) домов, объединенных в созданные ими организации (напр. садоводческие товарищества) и подключенных к сетям централизованного газо-, водо- и электротеплоснабжения, которые до 1 января 2012 года обязаны обеспечить установку на границе с централизованными системами коллективных приборов учета потребляемых ресурсов.

Кроме того, статья 48 Закона «Об энергосбережении...» обязывает организации с участием государства или муниципального образования и организации, осуществляющие

регулируемые виды деятельности, принять программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности до 15 мая 2010 года, а региональные и муниципальные программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности должны быть утверждены до 1 августа 2010 года.

Также нельзя не упомянуть о Федеральном законе от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Законопроект предлагает продлить срок деятельности Фонда с 1 января 2012 года до 1 января 2013 года, перенести ограничение сроков признания многоквартирных домов аварийными с 1 января 2007 года на 1 января 2010 года, установить методику распределения лимитов средств, предоставляемых субъектам при внесении дополнительного имущественного взноса Российской Федерации в Фонд, а также вводится контроль уполномоченного органа за использованием средств Фонда. Кроме федеральных законов, в области регулирования жилищно-коммунальной сферы в Российской Федерации действует ряд подзаконных актов, о некоторых из которых уже упоминалось выше, но есть и другие.

Так, весьма важным отраслевым документом являются «Правила предоставления коммунальных услуг гражданам», утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307, принятые во исполнение требований ст.157 Жилищного кодекса РФ, и в целях защиты прав потребителей коммунальных услуг Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 (ред. от 29.07.2010) «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам». Правила регулируют отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности, ответственность, а также порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Кроме того, действуют «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г., которые определяют правила по эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда, технической инвентаризации и являются обязательными для исполнения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами государственного контроля и надзора, органами местного самоуправления. Правилами определяются виды жилищного фонда, требования к его технической эксплуатации, текущему и капитальному ремонту, содержанию придомовых территорий. Требования Правил предназначаются для выполнения организациями, осуществляющими техническое обслуживание и содержание жилищного фонда.

Существуют также нормы, предназначенные для исполнения гражданами-пользователями жилых помещений. Это «Правила пользования жилыми помещениями». Правила определяют порядок пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах (далее – жилые помещения) и закрепляют ответственность за их несоблюдение.

Помимо федерального законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства на территории нашего региона действует законодательство данной области, входящее в правовую систему Российской Федерации и регулирующее вопросы, относящиеся к предмету ведения органов государственной власти субъекта Российской Федерации.

Как видно из проведенного анализа, законодательство Российской Федерации в жилищно-коммунальной сфере представляет собой довольно развитую систему, охватываю-