



Министерство энергетики и ЖКХ Красноярского края

Методические материалы

О внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям на основании решения общего собрания собственников в многоквартирном доме

Порядок внесения платы коммунальные услуги довольно полно регламентирован положениями статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) и в большей степени зависит от выбранного собственниками способа управления многоквартирным домом. В качестве особенности в данном вопросе, следует отметить полномочие общего собрания устанавливать возможность внесения собственниками платы за коммунальные услуги, за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме, непосредственно ресурсоснабжающим организациям, предусмотренной частями 6.3 и 7.1 статьи 155 Жилищного кодекса. Такое решение не требует согласования с органами публичной власти, а также с правлением товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, управляющей либо ресурсоснабжающими или другими организациями.

Кроме этого, пунктом 64 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 определено, что потребители вправе при наличии договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенного с исполнителем в лице управляющей организации, товарищества или кооператива, вносить плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, которая продает коммунальный ресурс исполнителю, либо через указанных такой ресурсоснабжающей организацией платежных агентов или банковских платежных агентов в том случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, членом товарищества или кооператива.

Внесение потребителем платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обязательства по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед исполнителем. При этом исполнитель коммунальных услуг отвечает за надлежащее предоставление коммунальных услуг потребителям и не вправе препятствовать потребителям в осуществлении платежа непосредственно ресурсоснабжающей организации либо действующему по ее поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома для принятия решения о переходе на способ внесения платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, предоставляющую коммунальный ресурс

Порядок и форма проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме установлены нормами статей 44 – 48 Жилищного кодекса.

ШАГ 1. Подготовка к проведению общего собрания.

Проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должна предшествовать весьма значительная и трудоемкая работа инициатора проведения собрания, либо инициативной группы.

Инициатор собрания, которому поручено организовать и вести собрание, должен ознакомиться с основными положениями действующего законодательства, регулирующего правила проведения общего собрания собственников многоквартирного дома, механизм подсчета голосов и правомерность принятых на таком собрании решений.

Разработка плана подготовки и проведения собрания включает в себя:

- создание группы поддержки;
- предварительная разъяснительная работа среди участников собрания;
- подготовка помещения;
- оповещение участников;
- подготовка бланков явочного листа с реквизитами, позволяющими идентифицировать собственника помещения или его представителя, а также бюллетени для голосования и бланк протокола голосования;
- подготовка выступлений, предложений по регламенту собрания;
- формирование президиума, счетной комиссии, проекта решений.

ШАГ 2. Предоставление уведомлений собственникам помещений многоквартирного дома.

В соответствии с частью 4 статьи 45 Жилищного кодекса уведомления о проведении общего собрания должны быть направлены собственникам помещений не позднее, чем за десять дней до намеченной даты собрания. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме. Поэтому дата вручения уведомления, дата его отправки по почте, дата размещения сообщения в доступном для всех собственников помещений данного дома должны быть зафиксированы соответственно в расписках или почтовых квитанциях либо могут быть подтверждены показаниями свидетелей.

В уведомлении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- повестка дня данного собрания, в которой указывается вопрос о переходе на способ внесения оплаты непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, предоставляющую коммунальный ресурс;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

ШАГ 3. Регистрация участников собрания.

Регистрацию участников проводят специально назначенные лица, которые разъясняют порядок и правила регистрации, заполняют регистрационный бюллетень и дают его для росписи каждому участнику.

В регистрационном бюллетене должна отражаться следующая информация:

- место и дата проведения собрания;
- фамилии, имена и отчества участников собрания (желательно их паспортные данные);
- номера и общие площади квартир, принадлежащих участникам собрания (желательно регистрационные номера документов, подтверждающих право собственности);
- основные вопросы, рассматриваемые на общем собрании и его повестка.

ШАГ 4. Проведение общего собрания.

Общее собрание считается состоявшимся, если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами от общего числа голосов.

Общее собрание собственников помещений должно рассмотреть, отраженные в повестке вопросы и принять следующие решения:

- о выборе председателя, секретаря собрания;
- о порядке ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться;
- о переходе на способ внесения оплаты непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, предоставляющую коммунальный ресурс;
- о дате перехода на такой способ;
- о способе уведомления управляющей организации о принятом решении на общем собрании.

Протокол собрания должен содержать следующие сведения:

- адрес дома, жители которого участвуют в собрании;
- инициатор, дата, время и место проведения собрания;
- состав президиума;
- количество собственников или их представителей, имеющих право участвовать в собрании;
- количество собственников или их представителей, зарегистрированных в качестве участников собрания;
- фамилии выступающих и краткое содержание выступлений;
- принятые решения с результатами голосования.

ШАГ 5. Уведомление управляющей организации о принятом решении общего собрания.

Оформленное надлежащим образом решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома передается (направляется) в управляющую организацию.

Каким образом собственник должен передать (направить) указанное решение, Кодекс не определил, поэтому соответствующие способы может предусмотреть общее собрание собственников помещений. Подобные документы могут передаваться посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, обеспечивающей аутентичность передаваемых и принимаемых сообщений и их документальное подтверждение.

Исполнитель (управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного кооператива) обязан в срок не позднее 5 рабочих дней со дня принятия решения о переходе на оплату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию представить ресурсоснабжающей организации, предоставляющий коммунальный ресурс, информацию о принятом решении.