

**Проблемы договорных отношений
управляющих компаний и
ресурсоснабжающих организаций
в свете изменений жилищного
законодательства**

III Краевой жилищный форум

ОАО «Читаэнергосбыт»

г. Чита

04 апреля 2015г.

Изменения в законодательстве

- С 1 сентября 2014г. вступили в силу изменения в Жилищный кодекс РФ. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, только в том случае, если количество квартир в многоквартирном доме составляет не более чем 16 (пункт 1 части 2 статьи 161 ЖК РФ).
- Собственники помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором более чем 16, в случае непосредственного управления таким домом в срок до 1 апреля 2015г. обязаны провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме и принять решение о выборе иного способа управления (часть 5 статьи 7 Федерального закона от 21 июля 2014 г. N 255-ФЗ "О внесении изменений в ЖК РФ...»).
- В случае, если указанное решение не принято и (или) не реализовано или данное собрание не проведено, орган местного самоуправления обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Договорные отношения РСО-УК-граждане (1)

Предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей организацией, товариществом или кооперативом, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям (п. 13 Правил предоставления коммунальных услуг, ПП РФ № 354 от 06.05.2011г).

В договорной схеме РСО-УК и УК-граждане возможны следующие варианты взаимоотношений:

1. Договор энергоснабжения между РСО и УК по общедомовому прибору учета (ОДПУ). Счета гражданам выставляет УК. Граждане производят оплату в УК.
2. Договор энергоснабжения между РСО и УК по общедомовому прибору учета (ОДПУ). Счета гражданам выставляет УК. Граждане производят оплату непосредственно в РСО, оплата рассматривается как выполнение обязательства перед УК (п. 64 Правил предоставления коммунальных услуг, ПП РФ № 354 от 06.05.2011г).
3. Договор энергоснабжения между РСО и УК по общедомовому прибору учета (ОДПУ). Счета гражданам выставляет УК. При этом УК уступает в пользу РСО права требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги (п.26 Правил обязательных при заключении УК, ТСЖ договоров с РСО, ПП РФ №124 от 14.02.2012г.).



Договорные отношения РСО-УК-граждане (2)

При построении договорных отношений в соответствии с законодательством и при их исполнении **выигрывают все стороны:**

Граждане: проводятся профилактические работы в инженерных сетях, своевременно устраняются аварийных ситуаций, ОДН начисляется не выше норматива.

Управляющие компании: электрический рубильник это самый быстрый и эффективный способ взыскания долгов за все виды коммунальных услуг (отопление и холодное водоснабжение отключать нельзя, для отключения горячего водоснабжения необходимо попасть в квартиру, перекрыть канализацию в отдельной квартире технически сложно).

Ресурсоснабжающие организации: своевременная и полная оплата за поставленный энергетический ресурс.

Ключевые моменты при построении договорных отношений:

- граждане выбирают надежную и профессиональную управляющую компанию
- граждане при тесном взаимодействии с управляющей компанией и ресурсоснабжающей организацией выбирают один из законных вариантов договорных отношений
- решения оформляются в строгом соответствии с жилищным законодательством
- исполнение договоров начинается с одной даты
- все стороны исполняют взятые на себя обязательства

Неисполнение законодательства

По данным ОАО «Читаэнергосбыт», в настоящее время управляющих организаций, не заключивших договоры энергоснабжения всего по Забайкальскому краю 112 шт., в том числе в г. Чите 7 шт.

По данным ОАО «Читаэнергосбыт», в настоящее время многоквартирных жилых домов с количеством квартир более шестнадцати в которых выбран непосредственный способ управления, либо способ управления не выбран, всего по Забайкальскому краю 380 шт., в том числе в г. Чите 38 шт.

Предложения

1. Общественным организациям и органам местного самоуправления принять активное участие в информировании граждан о необходимости в кратчайшие сроки выбрать способ управления, управляющую организацию и заключить договор управления многоквартирным домом. Также информировать граждан о рейтингах управляющих организаций.
2. Органам местного самоуправления в случаях предусмотренных законодательством необходимо организовать работу по созыву собраний собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления и провести открытый конкурс по отбору управляющей организации.

Спасибо за понимание!