

ЗАКОН О ПРЯМЫХ ДОГОВОРАХ ПРИНЯТ

ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМОЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Поправки в Жилищный кодекс Российской Федерации о возможности перехода к прямым договорам между собственниками жилья и поставщиками коммунальных ресурсов приняты Госдумой в III чтении, которые осталось подписать главой государства. Решение ждали очень давно и оно предвещает немало изменений в сфере ЖКХ. Они, конечно же, напрямую касаются не только предприятий данной сферы, но и каждого из собственников квартир. То есть практически каждого из нас. Поэтому сегодня подробно разберем, что же такое прямые договоры, чем они хороши и кому принесут пользу.

ЧТО ЭТО ТАКОЕ?

Поправки в Закон предлагают новый формат договорных отношений между собственниками помещений в многоквартирных домах и ресурсоснабжающими организациями (поставщиками и производителями воды, тепла, электроэнергии) - теперь договор может быть заключен между ними напрямую, а не через управляющую компанию.

Искать новые формы организации работы заставляет сложившаяся ситуация. На 1 января 2018 года россияне задолжали за коммуналку более триллиона рублей.

Одним из методов разрешения долговой проблемы законодатели считают введение прямых договоров. «В рамках стратегии развития ЖКХ мы последовательно вводим меры, которые позволят нам создать прозрачную систему расчетов за жилищно-коммунальные услуги и сократить общий объем дебиторской задолженности в отрасли», - прокомментировал замминистра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Андрей Чибис.

ЕСЛИ КОПНУТЬ ГЛУБЖЕ

Прямые договоры должны решить многие проблемы добросовестных управляющих компаний, много лет работающих на рынке. В ходе обсуждения законопроекта Галина Хованская, депутат Госдумы, высказывалась об их положении. Дело в том, что на данный момент в отношении ресурсоснабжающих предприятий (в Мончегорске РСО - это АО «Мончегорская теплосеть», АО «Мончегорскводоканал», ООО «Арктик-энерго») и собственников квартир, которые являются конечными пользователями ресурсов, эти самые конечные пользователи не несут ответственности за задолженность перед ресурсниками. Она полностью падает на плечи управляющих организаций, ТСЖ. Разъясню.

Ресурсник всегда хочет получить 100 процентов оплаты за услуги, которые он предоставил. А счета он выставляет не собственникам квартир, а именно управляющим компаниям. Ему неважно, в каком объеме горожане оплатили свои счета в адрес управляющей компании. Современное законодательство дает ему право обратиться в суд с иском против управляющей организации о взыскании всей суммы, а так же еще получить и проценты за пользование деньгами. Казалось бы очевидно, что УК деньги не использует, ведь не все собственники и не всегда исправно оплачивают счета, но ...

Добавлю, что в глазах закона население и коммерческие организации выглядят совершенно по-разному. Суды единодушно обязывают управляющие организации выплачивать проценты пользования, но вполне могут освободить собственника от уплаты пеней,

войдя в его положение, признав его сложным с материальной точки зрения. Взыскать с населения свои затраты на уплату процентов пользования управляющие организации на практике не могут. Но все-таки они вынуждены изыскивать средства для уплаты счетов РСО и процентов, или же эти деньги взыщут судебные приставы.

Управляющие компании страдают, потому что их работа - это обслуживание жилфонда, а они вынуждены заниматься другой, не свойственной им работой - собирать оплату в пользу РСО. Как я уже упомянула, обеспечить собираемость в 100 процентов практически не возможно. Для примера, ООО «Теплоэнергосервис» - крупнейшая компания в городе, смогла довести процент сбора до 97%, при этом в среднем по области и стране он значительно ниже - 90-92%.

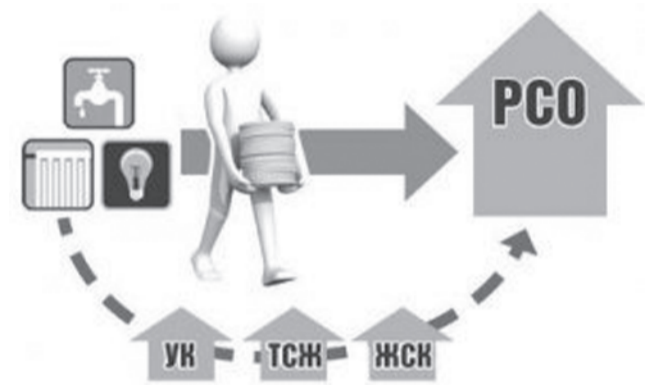
Где же управляющей компании и ТСЖ взять деньги, чтобы покрыть этот недобор? Да еще и выплатить РСО проценты? Использовать средства, предназначенные на обслуживание жилфонда. Здесь опять же страдают собственники, лишаясь возможности жить в более комфортных условиях. По заявлению Хованской, банкротства ТСЖ уже пошли: более 200 дел.

Думаю, немало и добросовестных компаний были вынуждены прекратить свою деятельность из-за этой вопиющей несправедливости. Собственники от этого опять же не выиграли: неизвестно, кто занял место этих компаний на рынке. А ведь именно собственники заинтересованы в стабильной работе порядочного, надежного партнера, в руках которого обслуживание жилфонда будет проходить с соблюдением всех действующих норм, качественно, постоянно.

КАК ПЕРЕЙТИ НА ПРЯМЫЕ ДОГОВОРА?

Согласно проекту закона, РСО сможет перейти на прямые договоры с потребителем в случае, если у управляющей организации накопилась задолженность перед поставщиком ресурсов в размере оплаты за два и более месяцев. Прямой договор будет заключаться автоматически, без необходимости подписывать какие-либо документы, при этом «единым окном» по всем вопросам потребителя остаются управляющие организации.

В законодательстве прописана норма: по всем вопросам, связанным с нарушением непрерывности подачи коммунальных услуг, некачественным оказанием коммунальных услуг, собственник обращается в УК. Они в свою очередь уполномочены решать этот вопрос с РСО. То есть, как и сейчас, со всеми вопросами и претензиями собственник идет в свою управляющую организацию, не выходя на уровень РСО. Вопросы готовности внутридомовых инженерных сетей тоже остаются за управляющими организациями. Вводится понятие штрафных санкций в отношении УО и РСО при условии, если переход на прямые договоры повлечет за собой появление двойных платежей.



В проекте закона предусмотрен и второй способ: собственники смогут и сами на общем собрании принять решение о переходе на прямые договоры с РСО. У РСО будет не более трех месяцев для подготовки к осуществлению расчетов с гражданами напрямую.

КАЖДЫЙ БУДЕТ ЗАНИМАТЬСЯ СВОИМ ДЕЛОМ

Прямые договоры обсуждаются уже много лет.

Александр Сидякин, депутат Госдумы:

- Мы работали над этим законопроектом и сейчас можем совершенно точно сказать, что от нововведений выиграют все. Ресурсоснабжающие организации получают возможность, если перед ними есть задолженность, обращаться и напрямую выходить на договоры с потребителями. Управляющие компании получат возможность избавиться от нетрадиционных кредиторских обязательств перед РСО.

Действительно, при прямых договорах каждый может заниматься своими делами. Ресурсоснабжающие предприятия будут работать напрямую с потребителями и «знать в лицо» настоящего неплательщика, а управляющие организации сосредоточатся на своих прямых обязанностях: содержании жилья и текущем ремонте жилищного фонда. У управляющих организаций появятся возможности расти, развиваться и совершенствоваться на благо собственников, а не сводить концы с концами. Больше не придется оплачивать многомиллионные иски по процентам пользования, эти средства можно будет оперативно направлять на улучшение качества жизни собственников.

Подготовила Наталья Петрова.

Так быть не должно!

За последние несколько лет по решению собственников квартир управляющая компания «Теплоэнергосервис» провела ремонт в 820 подъездах. Это примерно 80% от всех подъездов в домах, находящихся под управлением компании. Но как сделать так, чтобы разруха снова не пришла в яркие, красивые и уютные подъезды? Об этом наша постоянная рубрика.

ЭТО НЕ НОРМА

На фото один из подъездов в доме №5 по улице Климентьева. Вид печальный. Еще печальнее, что такой картиной мало кого удивит. Как бы не странно это было, но люди, почему-то, привыкли воспринимать как данность вот такие вопиющие факты бардака в своих подъездах. Расписанные стены и даже потолки, сломанные почтовые ящики и прочие регулярные разрушения. А ведь это сделало не время. Все это — отнюдь не естественная амортизация. Эти образцы наскальной живописи и прочие «прелести» - дело рук людей. Какая-то компания молодежи или подростков не один час потратила на то, чтобы тушить спички о побелку на потолке, расписывать стены и так далее. И избежали расплаты. Также легко бы это сошло с рук хулиганам, если бы они так поступили не с подъездом, а с квартирой?

Конечно же, я клоню разговор к тому, что права и обязанности собственников не ограничиваются квартирой. Все, что есть в доме, включая подъезд, лифт, кровлю, подвал и многое другое — общая собственность всех жителей подъезда. Бороться за порядок и сохранность своего имущества на общей площади такое же право, и даже обязанность, как и в собственной квартире. Если кто-то регулярно вот так разрушает ваш собственный подъезд, то только вы заплатите снова и снова за восстановительные работы. Конечно, по каждому случаю кражи общего имущества или вандализма управляющая компания обращается в полицию. Но найти виновных постфактум практически невозможно. А значит, и взыскать ущерб не с кого.

Гораздо эффективнее предотвратить подобное безобразие. И в этом деле главная роль у нас с вами! У собственника, у жителя подъезда. Никогда не открывайте двери подъезда неизвестным лицам по звонку в домофон! Компании, собирающиеся в вашем подъезде, всегда потенциальные вандалы! Не стесняйтесь просить их покинуть территорию, при необходимости — вызывайте полицию. Даже, если вы считаете, что ваши дети не способны на такое, все-таки лишний раз разъясните им, почему нельзя разрисовывать стены и ломать что-либо в подъезде.

Давайте беречь свое общее имущество!

Подготовила Наталья Петрова.

