

ВЗЯТЬ СВОЙ ДОМ ПОД КОНТРОЛЬ

ЦЕНТР

ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

справедливо-центр.рф

8-800-755-55-77

ПРЯМЫЕ ДОГОВОРЫ В ЖКХ

**Процедура перевода дома
на прямые расчеты с ресурсниками
Кто несет ответственность за качество услуг
Кому передавать показания счетчиков**

ПРЯМЫЕ ДОГОВОРЫ В ЖКХ

**Процедура перевода дома
на прямые расчеты с ресурсниками
Кто несет ответственность за качество услуг
Кому передавать показания счетчиков**

3 апреля 2018 года вступили в силу изменения в ЖК РФ, принятые федеральным законом о прямых договорах между потребителями и поставщиками коммунальных услуг в многоквартирных домах. Жилищный кодекс был дополнен ст. 157.2, которая так и называется

«Предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, Региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами».

Собственники квартир получили возможность заключения договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления и вывоза мусора напрямую с ресурсниками. Без посредничества управляющих компаний, ТСЖ и ЖСК.

Инструкция Центра защиты прав граждан расскажет, в чем преимущества прямых договоров с ресурсниками, как перейти на такой договор и кто несет ответственность за качество предоставляемых услуг.

У КОГО БЕРУ – ТОМУ И ПЛАЧУ

В большинстве регионов управляющие компании и ТСЖ выставляют гражданам единую платежку, где помимо платы за содержание общего имущества собственникам рассчитывают платежи за потребленные свет, газ, воду и отопление.

Разумеется, ни УК, ни ТСЖ или ЖСК не являются поставщиками газа или света. Это всего лишь посредники при расчетах за потребленные коммунальные услуги.

По данным Минстроя РФ, порядка 40% долгов в сфере ЖКХ составляет задолженность именно управляющих компаний перед поставщиками ресурсов. То есть граждане платят, а до ресурсников средства не доходят.

Прямые расчеты с поставщиками позволят вывести из оборота управляющих компаний значительный объем не принадлежащих им средств. Как следствие – с рынка уйдут УК, которые заинтересованы не в управлении домом, а лишь в возможности «погреть руки» на обороте денежных средств.

Эксперты полагают, что ресурсоснабжающие организации, которые начнут своевременно получать весь объем платежей, смогут выделять больше средств на реконструкцию и модернизацию сетей.

Что в конечном счете скажется на качестве предоставляемых услуг.

Да и потребителю так спокойнее: сколько израсходовал воды, газа или с вета – за столько и рассчитался. И никто не отключит тебя от ресурса за мнимые долги. Итак, изменения вступили в законную силу в 2018 году.

Ниже мы рассмотрим процедуру перевода многоквартирного дома на заключение прямых договоров с РСО.

КАК ИНИЦИИРОВАТЬ ПРОЦЕДУРУ ПЕРЕХОДА НА ПРЯМОЙ ДОГОВОР

Инициатором могут выступить как собственники, так и ресурсоснабжающая организация.

Если переход на прямые расчеты иницируют собственники

Для перехода на прямые договоры с РСО требуется решение общего собрания собственников (ОСС).

Решение принимается простым большинством голосов.

То есть общее собрание считается правомочным принимать решения, в случае если в нем принимают участие собственники, обладающие более чем 50% от общего числа голосов.

При этом решение по вопросу считается принятым, если «за» проголосовали большинство собственников из числа лиц, принимающих участие в общем собрании.

В целях определения момента заключения прямого договора в повестке общего собрания и в протоколе общего собрания необходимо указать дату, с которой собственники намерены заключить договор с ресурсоснабжающими организациями.

Поскольку договор считается заключенным со всеми собственниками одновременно с даты, определенной в решении общего собрания собственников.

Копия протокола собрания направляется инициатором в соответствующие ресурсоснабжающие организации не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания собственников. Оригиналы протокола и решений инициатор собрания обязан предоставить в этот же срок в организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом. А если МКД управляет Совет дома – в ГЖИ.

Заключения договора с ресурсниками в письменной форме не требуется. При этом законодательством предусмотрена возможность переноса момента заключения договора на срок не более чем три календарных месяца по инициативе ресурсоснабжающей организации.

О таком решении ресурсоснабжающая организация уведомляет инициатора общего собрания собственников в срок не позднее пяти рабочих дней со дня получения копий решения и протокола общего собрания собственников помещений.

Весь этот период управляющая домом организация обязана рассчитывать жителям платежи за коммунальные услуги.

Необходимо также учесть, что переход на прямой договор влечет за собой изменение договора управления с управляющей организацией. Речь идет об исключении функций сбора коммунальных платежей и передаче этих функций от УК к РСО.

Специалистами Госжилнадзора в целях оказания методической помощи собственникам разработан образец Протокола общего собрания по вопросу перехода к прямым договорам с ресурсоснабжающими организациями, который размещен в свободном доступе в интернете и может использоваться собственниками помещений при проведении общих собраний.

Если переход на прямые расчеты инициирует ресурсник

Ресурсник вправе отказаться от Договора с УК и потребовать прямых договоров с собственниками только в том случае, если УК имеет перед ресурсником задолженность по оплате за поставку ресурса в течение двух месяцев. Задолженность должна быть признана либо самой УК, либо установлена судом.

Если УК погасит задолженность до вступления в силу решения суда, то ресурсник теряет право расторгнуть Договор.

При прекращении действия Договора ресурсоснабжающая организация обязана уведомить об этом как управляющую организацию, так и собственников помещений в многоквартирном доме.

Информация должна быть размещена на информационных досках дома и опубликована в местной газете.

Одновременно с этим ресурсоснабжающая организация заключает прямой Договор с собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме.

ПЛЮСЫ И МИНУСЫ ПРЯМЫХ РАСЧЕТОВ

Прямые договоры можно признать более выгодными по нескольким причинам:

- снижаются риски банкротств УК в связи со снижением числа возможных кредиторов;
- если услуга некачественная, то потребитель может отказаться ее оплачивать, уведомив об этом ресурсника; на остальных услугах и платежах это не скажется;
- при задолженности ресурсник вправе ограничить именно эту услугу, а не так, как это было ранее – на усмотрение УК.

Единственное неудобство – увеличение числа квитанций и, возможно, разные места оплаты этих счетов.

НОВЫЕ ОБЯЗАННОСТИ УК ПРИ ПЕРЕХОДЕ МКД НА ПРЯМЫЕ ДОГОВОРЫ

31 июля 2019 года вступило в силу Постановление Правительства РФ от 13.07.2019 №897-ПП, которое регулирует взаимоотношения управляющих и ресурсоснабжающих организаций.

Касается оно жителей домов, где вода, свет, тепло и газ поставляются в квартиры собственников по прямому договору с поставщиком ресурса, без участия управляющей организации.

Постановление №897-ПП выполняет следующие задачи:

- утверждает форму типового договора между УК и РСО;
- регулирует сроки и состав информации, которую УК должна передать в РСО после заключения прямого договора;
- уточняет правила обмена показаниями индивидуальных приборов учета между УК и РСО;

- прописывает правила приема жалоб на качество коммунальных услуг и перерасчета платы при некачественных услугах;
- фиксирует правила взаимоотношений УК с регоператором по обращению с ТКО при заключении собственниками прямого договора (что актуально после новой мусорной реформы);
- вносит уточнения и дополнения в права и обязанности исполнителей коммунальных услуг;
- вводит запрет на размещение рекламы на платежных документах.

ЗА ЧТО ТЕПЕРЬ БУДЕТ ОТВЕЧАТЬ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Из основного – управляющая организация по-прежнему в ответе за содержание всех внутридомовых сетей.

Также УК всегда отвечает за прием жалоб от жителей и качество коммунальных услуг.

Но теперь, поскольку при прямых договорах с РСО услуги жильцам поставляются напрямую ресурсоснабжающими организациями, у этих организаций должны быть все данные о собственниках и принадлежащих им помещениях. Что возлагает на ЖЭКи ответственность за передачу РСО внушительного объема такой информации, а также за ее своевременную актуализацию.

Помимо этого, управляющая организация при прямом договоре собственников с поставщиками коммунальных ресурсов должна:

- заключать договоры на приобретение ресурсов на содержание общедомового имущества (то есть на все общедомовые и нежилые помещения: чердаки, подвалы, подъезды и др.);

- проводить техническое обслуживание всех внутридомовых инженерных систем;
- принимать жалобы потребителей на качество коммунальных услуг, а также организовывать и проводить вместе с РСО проверки по таким жалобам, составлять акты проверок и фиксировать вред, причиненный имуществу и/или здоровью жителей дома ненадлежащим качеством услуг;
- контролировать качество коммунальных ресурсов и непрерывность их подачи до границ раздела внутридомовых и централизованных сетей;
- установить и ввести в эксплуатацию общедомовые приборы учета (ОДПУ) в течение трех месяцев с момента, когда собственники на общем собрании приняли решение включить расходы на такие работы в плату за содержание жилого помещения.

КАКИЕ ОБЯЗАННОСТИ РСО ВПРАВЕ ПЕРЕДАТЬ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Постановление вменило в обязанность управляющих организаций предоставлять сотрудникам РСО доступ к общему имуществу многоквартирного дома в случае ограничения ресурса злостным неплательщиком. Во многих домах с этим возникают трудности. Например, в подвал среднестатистического «многоквартирника» без сотрудника УК попасть довольно сложно.

Однако теперь по соглашению ресурсник может уполномочить управляющую организацию ограничить или приостановить подачу ресурса должникам. Для этого между УК и РСО заключается соглашение.

Какие еще права может передать ресурсник управляющей компании:

снимать показания индивидуальных приборов учета (ИПУ), установленных вне жилых помещений, и проводить проверку их состояния не реже одного раза в полгода (пп. «е(1)» п. 31 ПП РФ №354);

проверять состояние ИПУ по заявлению потребителя в срок, не превышающий 10 рабочих дней с момента его обращения (пп. «е(2)» п. 31 ПП РФ №354).

При этом все это РСО и регоператор не могут сделать в одностороннем порядке. Для этого также требуются соответствующие соглашения.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Если часть обязанностей, которые РСО получила при переходе на прямой договор, была передана УК, то ресурсник/регоператор обязан сообщить об этом потребителям. Для этого на информационных стендах в подъездах МКД и на досках объявлений в офисах РСО должна быть размещена соответствующая информация.

КУДА ТЕПЕРЬ ПЕРЕДАВАТЬ ПОКАЗАНИЯ СЧЕТЧИКОВ: В УК ИЛИ РСО?

В обязанностях управляющих организаций при переходе собственников на прямые договоры появилось требование по передаче в РСО показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета.

После заключения прямого договора жильцы должны предоставлять показания счетчиков исполнителю коммунальных услуг, то есть РСО. Однако многие граждане по старинке пересылают информацию в свою УК. Если так произошло и собственники/наниматели жилых помещений в доме передали показания счетчиков воды или электроэнергии в УК, она обязана собрать полученные данные и направить их в РСО не позднее 26-го числа текущего месяца.

В такие же сроки УК обязана предоставить в РСО показания общедомового прибора учета ресурсов, если таковой установлен в доме. Снимать такие показания управляющая организация должна в период с 23-го по 25-е число текущего месяца.

Весь порядок предоставления данных должен быть закреплен в договоре между УК и РСО о поставке коммунальных ресурсов на содержание общего имущества дома. Ресурсник также обязан извещать УК об актуальных показаниях счетчиков.

Обязанность такого обмена, прописанная в данном Постановлении, поможет избежать ошибок в начислениях. Получая сведения от ресурсоснабжающей организации, УК, в свою очередь, сможет контролировать расчет платы за эту услугу.

КАК И КАКИЕ ДАННЫЕ О СОБСТВЕННИКАХ УК БУДЕТ ПЕРЕДАВАТЬ РСО

При заключении прямого договора на поставку коммунальных ресурсов между собственниками помещений и РСО управляющая домом организация перестает быть исполнителем коммунальных услуг. Такой статус по прямому договору получает РСО.

При этом ей необходимо получить от управляющей организации персональные данные собственников и нанимателей жилых помещений для начислений и выставления платежных документов. Эти данные ЖЭК должен передать, причем не спрашивая согласия жильцов.

Состав сведений, которые УК должна передать новому исполнителю коммунальных услуг, до ПП РФ №897 определялся в соответствии с п. 69 ПП №354. В данном пункте перечислен состав информации, которую исполнитель услуг обязан указывать в платежных документах.

Информация о собственниках содержит: фамилию, имя и отчество, дату и место рождения, реквизиты удостоверяющего личность документа, телефон и адрес электронной почты, если собственник или наниматель является **физическим лицом**; наименование, место госрегистрации и контактный телефон собственника, если он является **юридическим лицом**.

Информация о жилых помещениях в МКД содержит: адрес, площадь и количество проживающих по каждому из таких помещений, площадь общего имущества, а также реквизиты документов, удостоверяющих право собственности на помещения, с предоставлением их копий при наличии.

Информация о приборах учета содержит: дату и место установки, сроки поверки, дату опломбирования, показания таких приборов учета за последние 12 месяцев.

Также в распоряжении ресурсника и регоператора должна быть следующая информация:

– о наличии/отсутствии технической возможности установить ИПУ с приложением актов обследования;

- о субсидиях на оплату коммунальных услуг в отношении собственника или пользователя жилым помещением;
- о помещениях, где введено ограничение или приостановлена поставка коммунальных ресурсов, и об устранении причин для применения таких мер на дату передачи информации;
- о перерасчетах за последние 12 месяцев с предоставлением копий документов, подтверждающих право потребителя на перерасчет.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Аналогичный перечень информации при прямом договоре управляющая организация должна передать рег-оператору по обращению с ТКО.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕПЕРЕДАЧУ ДАННЫХ И ОШИБКИ

В Постановлении №897 и новых добавленных пунктах Постановления №354 теперь прописана ответственность ЖЭКа за передачу сведений в РСО или ошибки в них.

Все данные, необходимые для расчетов и взимания платежей, УК должна передать не позднее чем за **пять рабочих дней** до дня начала предоставления коммунальной услуги РСО. Эта дата, как правило, указывается в протоколе общего собрания собственников, на котором участники приняли решение о переходе на прямой договор.

Передать информацию УК обязана в двух вариантах: на электронном носителе и на бумаге.

Документ должен быть подписан руководителем управляющей организации или председателем правления ТСЖ/ЖК.

В ПП РФ №354 появилось примечание о том, что УК будет отвечать за ошибки, которые содержатся в переданной РСО информации, или за непредоставление всех или части сведений, в соответствии с п. 6 ПП РФ №354 (пп. «б» п. 1 ПП РФ №897).

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Согласно п. 155(1) ПП РФ №354, исполнитель коммунальных услуг уплачивает штраф потребителю, если последний докажет, что ему необоснованно увеличили плату за коммунальные услуги.

Если к такой ситуации приведут ошибки в переданных в РСО управляющей организацией данных, то именно ЖЭК будет возмещать поставщику ресурсов убытки, связанные с уплатой штрафа. Такие же санкции в отношении УК будут применены, в случае если она не передаст необходимые для расчетов сведения или передаст их не в полном объеме.

ОТВЕТЫ НА АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПО ТЕМЕ



Зачем заключать прямой договор, если у собственников нет претензий к УК?

Заключение прямого договора с поставщиком коммунальной услуги – это право, а не обязанность.

Если собственников устраивает, как управляющая организация ведет коммунальное хозяйство, нет претензий к платежным документам и качеству коммунальных услуг, переходить на прямой договор необязательно.



Как быть, когда УК препятствует заключению прямого договора?

У управляющей организации нет полномочий вмешиваться в решение собственников или препятствовать ему.

Если собственников не устраивает, как УК, ТСЖ/ЖСК рассчитывает коммунальный ресурс, возникает задолженность перед поставщиками, к дому применяются санкции в виде временных отключений ресурса, имеет смысл воспользоваться своим правом и инициировать проведение общего собрания о переходе на прямые договоры с поставщиками коммунальных услуг.



Может ли УК отказаться от дома при переходе на прямые расчеты с ресурсниками?

Это нарушение лицензионных требований. УК не имеет права «бросить» дом. Надзор за лицензионной деятельностью осуществляет Госжилнадзор. Жалуйтесь на самоуправство управляющей организации.

В точности так же уклонение ресурсоснабжающих организаций от заключения прямых договоров не допускается и влечет ответственность, предусмотренную законодательством РФ.



Кто будет выставлять плату за ОДН (СОИ)?

Переход на прямые договоры не затрагивает отношений УК и поставщиков касательно коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества многоквартирного дома.

Обязанность передавать в РСО показания общедомовых приборов учета тепла, газа, воды и электроэнергии остается у управляющей организации.

? *Кто будет в ответе за теплые батареи и горячую воду?*

Организации, поставляющие коммунальные ресурсы, отвечают за поставки ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в МКД и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома. Все, что начинается с подвала дома, – на совести УК, ТСЖ или ЖСК.

Управляющая домом организация выступает своеобразным единым окном для приема жалоб от потребителей на нарушение качества коммунальных услуг. Поэтому, если в доме перебои со светом, еле теплые батареи или из горячего крана течет холодная вода, претензию необходимо подавать руководству управляющей компании, ТСЖ или ЖСК. Если управляющая организация игнорирует жалобы, отправляем претензию в Госжилнадзор.

? *Как быть, если УК продолжает присылать счета за коммунальные услуги?*

Обязанность по выставлению платежных документов возложена на исполнителя коммунальных услуг.

При заключении прямых договоров исполнителем коммунальных услуг становится ресурсоснабжающая организация (РСО). На нее возлагается обязанность по предоставлению квитанций потребителям. Поэтому, если управляющая компания продолжает выставлять платежные документы после перехода дома на прямые договоры, это расценивается как нарушение лицензионного требования.

Кроме того, вы можете потребовать штраф за каждую незаконную строку в квитанции. Величина штрафа – это 50% от выставленной суммы за ресурс.



Куда жаловаться, если ресурсник стал «мухлевать» с начислениями?

Госжилинспекция должна стоять на страже интересов потребителей жилищно-коммунальных услуг вне зависимости от того, кто оказывает жилищные и коммунальные услуги.

Задача органов ГЖН – предупреждать, выявлять и пресекать нарушения установленных жилищным законодательством требований, в том числе к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домах.

При прямых договорах ресурсник является исполнителем коммунальных услуг. Его деятельность должна осуществляться в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг №354. Если РСО нарушит порядок начисления платы за КУ, она нарушит положения Правил №354. Это обстоятельство будет основанием для проверки органами ГЖН.



Если в доме нет приборов учета, сколько платить?

Так же как и раньше – по установленным нормативам.



Телефон горячей линии
8 800 755 55 77

Сайт Фонда «Центр защиты прав граждан»
справедливо-центр.рф

Пособие: «КАК ПОПАСТЬ В ГОСУДАРСТВЕННУЮ ПРОГРАММУ
ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ДВОРОВ»

Изготовитель: ООО «Статус Офис», 143306, Московская область,
г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28, офис 2, тел. 499-707-17-91.

Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан» ИНН 9710010183,

Тираж 7 000 экз. 2018 год

Распространяется бесплатно

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!