

Реформа ЖКХ

Взаимодействие собственников жилья и управляющих компаний – тема более чем актуальная в последнее время. Определенные процессы, связанные с аспектами жилищного законодательства, происходят и в Торжке. Этим процессам посвящена публикация, в основу которой легли мнения компетентных юристов, представителей коммунальных служб. Мы предлагаем нашим читателям вместе с автором публикации поразмышлять над ситуацией в жилищно-коммунальной сфере и, при желании, – принять участие в серьезном разговоре. Пишите, высказывайте свою точку зрения. Вопросы, изложенные ниже, не праздные, а злободневные, важные для всех жителей Торжка и Торжокского района.

КАК БУДЕМ ЖИТЬ ДАЛЬШЕ?

1 сентября 2012 года вступило в законную силу Постановление Правительства РФ №354 от 06.05.2011 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». Этот законодательный акт, а также поправки, ранее внесенные в Жилищный Кодекс, существенно изменяют взаимоотношения между собственниками, управляющими и ресурсоснабжающими организациями. **Теперь управляющие организации, заключившие договор на управление многоквартирным жилым домом, обязаны оказы-**

вами по оплате коммунальных услуг. До сих пор эта работа проводилась управляющими и ресурсоснабжающими организациями по отдельности. Теперь, при наличии договора управления, должники несут ответственность перед управляющей организацией, а последняя, в свою очередь, отвечает перед ресурсоснабжающими организациями за оплату поставленных ресурсов, необходимых для оказания коммунальных услуг.

4. Необходимости нести полную ответственность за качество коммунальных услуг и техническое состояние инженерных систем дома (в случае ухудшения

оплате дополнительных услуг принимают собственники помещений. Надо признать, управляющие компании вынуждены будут понести дополнительные расходы на первоначальном этапе – именно поэтому (чтобы управляющие компании успели подготовиться) почти на год было отложено вступление в законную силу Постановления Правительства №354, принятого еще 6 мая 2011 года.

Теперь – о том, что касается перехода домов на непосредственное управление. В этом случае с жителями заключается договор на оказание услуг и выполнение работ по содер-

женниками отдельно. Причем все договоры на оказание дополнительных услуг жители обязаны заключить только с той управляющей компанией, которая уже обслуживает многоквартирный дом, а это может создать почву для злоупотреблений. Если при наличии договора управления многоквартирным домом собственники име-

ры заключения договоров. Особо хотелось бы обратить внимание на тот факт, что управляющие компании должны поднимать вопрос о расторжении договора управления многоквартирным домом и отчитываться перед жителями за все работы, проделанные в рамках договора, а также за израсходованные и неизрас-

ходованные средства, собранные с собственников помещений. Расторжение действующего договора на управление многоквартирным домом возможно только по решению собственников.

Еще один нюанс. Управляющие компании при выборе собственниками способа непосредственного управления домом и заключении договора обслуживания должны предоставить ресурсоснабжающим организациям необходимую информацию о степени благоустройства каждой квартиры, площади помещений, входящих в состав общего имущества дома. Без этой информации ресурсоснабжающие организации не имеют возможности выполнить закон в полном объеме. Но, как показывает практика, управляющие компании не торо-



■ На совещании с руководителями управляющих компаний

вать полный спектр коммунальных услуг и выставлять единую квитанцию на оплату всех коммунальных услуг (единая форма квитанции рекомендована к использованию управляющими организациями Приказом Министерства регионального развития РФ №454 от 16.11.2011). Управляющие организации нашего города в настоящее время выходят с инициативой об изменении способа управления многоквартирными домами, предлагая собственникам жилых помещений перейти на непосредственное управление и заключить договоры на оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества дома. Возникает вопрос: ПОЧЕМУ?

Чего пытаются избежать управляющие компании:

1. Необходимости заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, в которых будет четко прописано, где за качество коммунальных услуг несет ответственность управляющая компания, а где – поставщик ресурсов. При отсутствии такого договора можно безболезненно свалить вину за собственные промахи на других и бесконечно, главное – безрезультатно, искать крайних.

2. Необходимости вести систематическую работу по учету фактически проживающих граждан в квартирах, где отсутствуют приборы учета (число зарегистрированных и проживающих по факту граждан не всегда совпадает, и некоторые пользуются коммунальными услугами безвозмездно).

3. Необходимости вести полномасштабную работу с должни-

ками качества услуг по вине ресурсоснабжающих организаций – не отправлять разбираться жителей по всем инстанциям, а решать вопрос в соответствии с законом и заключенным договором ресурсоснабжения.

Так как договор управления заключается не более чем на 5 лет, то плохо работающая управляющая компания может быть заменена на более добросовестную организацию по истечении срока договора. Для жителей больших многоквартирных домов договор управления – удобный вариант. Гражданам не нужно вникать в суть договора, потому что предмет, условия, срок, ответственность сторон договора определяются законом, а включение в такой договор условий, ущемляющих интересы жителей, невозможно. Требования, которые обязана соблюдать управляющая организация по содержанию общего имущества многоквартирного дома, установлены Постановлением Правительства РФ №491 от 13.09.2006. Жители будут точно знать, куда обращаться в случае аварии во внутридомовых сетях и с кого спросить, если имуществу причинен ущерб. Тарифы на коммунальные услуги, которые управляющая компания обязана предоставлять собственникам помещений, устанавливаются органами исполнительной власти субъектов РФ. Управляющая компания может оказывать дополнительные услуги, но она обязана вынести это предложение на общее собрание собственников, обосновать стоимость услуги. Окончательное решение о предоставлении и об

жанию и ремонту общего имущества дома (договор обслуживания). Этот договор большей частью регулируется Гражданским Кодексом, который предполагает определенную свободу – условия договора законодательством жестко не определены. Во-первых, нет ограничений по сроку этого договора – он может быть заключен на неопределенный срок, то есть жители имеют все шансы попасть в зависимость от управляющей компании. Отказаться от услуг компании, которая халатно относится к своим обязанностям, жители в одностороннем порядке не смогут – расторгать договор придется через суд. Во-вторых, условия договора должны согласовываться сторонами: так как большинство жителей не обладает юридическими знаниями, управляющая компания имеет возможность включить в договор условия крайне невыгодные для жителей. Это касается, например, включения в договор условия о компенсации управляющей компании убытков в случае досрочного расторжения договора по инициативе собственников.

Если все виды обязательных работ и услуг по договору управления домом определены законом, то в договоре на оказание услуг (при непосредственном управлении) могут быть названы только те работы и услуги, которые управляющая компания хочет выполнять. Все дополнительные работы, необходимые для поддержания общего имущества дома в исправном состоянии, но не включенные в договор, будут оплачиваться соб-

ют возможность привлечь управляющую компанию к ответственности через правоохранительные органы, жилищную инспекцию и заставить управляющую компанию выполнить возложенные на нее договором обязанности по содержанию общего имущества дома, то при заключении договора обслуживания большая часть взаимоотношений между жителями и управляющей компанией будет регулироваться Законом РФ «О защите прав потребителей», и компания будет обязана выполнить только те работы, которые предусмотрены договором. Все споры по поводу качества и стоимости этих работ должны решаться судом. Управляющая компания имеет возможность путем включения в договор определенных условий полнос-



тью снять с себя ответственность за причинение ущерба имуществу собственника в случае аварии на внутридомовых сетях. Кроме того, собственники вынуждены будут заключить отдельный договор с каждой ресурсоснабжающей организацией – это значит, что собственникам будет сложнее разобраться, кто несет ответственность за перерывы в предоставлении коммунальных услуг либо за их некачественное предоставление. В итоге, скорее всего, получится так, что за ухудшение качества услуг в любом случае будут платить жители, а у обслуживающей организации не будет стимула для улучшения качества проводимых работ. Вместо плановой работы по замене и качественному ремонту сетей продолжится авральное латание дыр. Собственники жилых помещений думают, что цены на услуги управляющих компаний и объем услуг остаются прежними – изменяется только название договора. На самом деле, изменяется и суть договора, а цены только пока остаются прежними. Ничто не помешает управляющей компании изменить и цену каждой услуги или вида работ, производимых по договору обслуживания. Возможности государства по регулированию цен в данном случае ограничены.

Попытки управляющих компаний быстро поменять договоры управления многоквартирным домом на договоры оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества сопровождаются нарушениями процеду-

ры предоставлять все сведения, что создает проблемы для жителей, которые вынуждены собирать ненужные справки и платить за них деньги.

Подводя итог, хочется обратиться к жителям: прежде чем принять окончательное решение, внимательно прочитайте Жилищный Кодекс, Постановление Правительства РФ №354, поговорите с юристами и экономистами, проживающими в вашем доме, взвесьте все «за» и «против» – и только тогда выберите наиболее приемлемый для вас способ управления: непосредственное управление собственниками с заключением договора обслуживания или управление дома управляющей компанией с заключением договора на управление домом. В этой публикации речь шла только о некоторых подводных камнях перехода на непосредственное управление с заключением договора обслуживания – этих камней гораздо больше. Кто-то скажет: заключение договора управления многоквартирным домом тоже не идеальный вариант. Да, не идеальный. Но, по крайней мере, в этом случае есть организация, в полном объеме несущая ответственность за то, чтобы люди не остались без коммунальных услуг. При выборе непосредственного управления домом за многие будут отвечать сами жильцы. И, если вдруг управляющая компания окажется недобросовестной, то большую часть возникающих проблем гражданам придется решать в суде.

Станислав ВОЛОДИН