**Тема 41: «Прямые договоры» в ЖКХ»**

(Слайд 2) 03 апреля 2018 года Президент Российской Федерации В.В.Путин подписал закон, позволяющий собственникам помещений в многоквартирных домах заключать прямые договоры о поставке коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями и регоператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в обход управляющих компаний *(Федеральный закон от 03.04.2018 года № 59-ФЗ).*

Одна из главных причин перехода к прямым расчетам – задержка со стороны управляющих компаний перечисления ресурсникам средств, собранных с жильцов. По данным Минстроя России, подобные долги управляющих компаний в сфере ЖКХ по России составляют порядка 250 млрд. рублей. При этом, собираемость платежей с граждан в сфере ЖКХ составляет свыше 88% в целом по стране.

**Откуда долги?**

Мы нанимаем управляющую компанию для того, чтобы в нашем доме всегда были чистые подъезды, ухоженные газоны, исправно работали лифты, мусоропровод, вовремя чинилась крыша и инженерные системы. Кроме того, управляющая компания, являясь исполнителем коммунальных услуг, должна своевременно оплачивать счета ресурсообеспечивающих компаний.

Обязанность потребителей оплачивать коммунальные услуги по счетам закреплена в 153 статье Жилищного кодекса РФ, а для управляющих компаний прописана в постановлении Правительства Российской Федерации от 28.03.2012 года № 253 «О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг» и в Жилищном кодексе РФ (ч.1 ст. 135, ч. 2.2, 2.3, 12 ст. 161, ч.2 ст. 164 ЖК РФ).

Как правило долги возникают в домах, где хромает платежная дисциплина, и управляющим компаниям приходится отдавать ресурсникам недополученную часть денег от жильцов из других статей, например, «Содержание общего имущества». Ресурсники не разбираются, кто конкретно не заплатил нужную сумму, их задача получить от управляющей компании полную оплату по счетам. В результате долг растет как снежный ком. Таким образом, управляющая компания становится мишенью для обращения коммунальных служб в судебные инстанции.

Но чаще всего долги растут в тех домах, где управляющие компании пришли за наживой и благосостояние дома руководителей этих компаний не особо интересует. Одна из самых распространенных махинаций заключается в том, что управляющая компания сознательно копит долги перед поставщиками ресурсов, а потом объявляет себя банкротом. В результате крайними остаются граждане, которые нередко сталкиваются с попытками ресрусников ограничить подачу ресурса в дом за долги. А управляющая компания-банкрот через какое-то время вновь возникает на рынке услуг, только под новым названием.

Таким образом, новый закон в первую очередь призван ликвидировать условия, при которых эти долги образуются. С другой стороны, закон предполагает, что базовой остается схема, при которой договоры ресурсоснабжения с жителями заключают управляющие компании.

**Общее собрание собственников**

(Слайд 3) Принятый закон предусматривает, что собственники МКД на общем собрании могут принять решение о заключении «прямых договоров» с ресурсниками на поставку холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, вывоз мусора.

Общее собрание собственников помещений в МКД – это главный орган, принимающий решение по всем основным вопросам в данном доме. Инициировать его проведение вправе любой собственник. Вопрос о переходе на новый метод оплаты должен быть внесен в повестку дня такого собрания. Только посредством голосования собственников на общем собрании может быть принято положительное решение.

Общее собрание может проводиться в форме:

* очного голосования (совместного присутствия собственников);
* заочного голосования (опросным путем или с использованием государственной информационной системы);
* очно-заочного голосования.

**!!! Решения общего собрания собственников по большинству вопросов принимаются простым большинством голосов. То же правило действует при принятии решения о переходе дома на «прямые договоры».**

Таким образом коммунальные услуги жильцам предоставляются ресурсниками, регоператором по обращению с ТКО напрямую в случае, если за переход на новый метод оплаты проголосовали более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

**!!! На «перестройку» системы оплаты ресурсникам и регоператору по обращению с ТКО дается до 3-х месяцев. Если жители дома приняли решение о переходе на прямые расчеты, уклониться от его исполнения они не вправе.**

(Слайд 4) Управляющая компания при этом будет избавлена от бремени долгов конечных потребителей за потребленные ресурсы и нести ответственность за обеспечение готовности инженерных сетей в доме и приобретение коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в доме.

На плечи управляющей организации ложится также сбор данных, которые нужны для исполнения договоров, расчета платы и дальнейшая отправка ресурсникам. В перечень требуемых данных входят персональная информация о жильцах, потребляющих коммунальные услуги. Передача данных конкретно в этом случае не противоречит действующему законодательству. Также обязательно включается снятие показаний с индивидуальных или общих приборов учета.

**Переход на «прямые договоры» автоматически**

(Слайд 5) Закон о «прямых договорах» предусматривает возможность автоматического перехода на «прямые договоры» с потребителями в случае, если у управляющей компании есть задолженность перед ресурсниками более, чем за два месяца. Процесс перехода в этом случае инициирует поставщики ресурса.

**!!! Договор будет расторгнут при наличии у управляющей компании признанной или подтвержденной вступившим в силу судебным актом о наличии задолженности. Решения собственников для этого не понадобиться.**

От перехода на новую модель отношений выигрывают и ресурсники, и потребители. Если банкротится управляющая компания, долг гражданина можно легко взыскать через суд. А добросовестные жильцы будут избавлены от этих проблем.

Стоит отметить, что 2 марта 2016 года вышел Федеральный закон № 45-ФЗ, разрешающий взыскивать коммунальные платежи в приказном порядке. Он же вводит упрощенную процедуру рассмотрения некоторых гражданских дел (до 100 тысяч). Это означает, что управляющие компании и (или) ресурсники могут получить судебные приказы на всех, кто числится в черном списке неплательщиков. Дальше в дело вступят судебные приставы.

Кроме того, должникам начисляется немалая пеня за просрочку платежей. В первый месяц пеня не взимается, но с 31-го по 90-й день она составляет 1/300 ставки рефинансирования Центробанка РФ (это примерно 13% годовых), а с 91-го дня – 1/130 ставки рефинансирования ЦБ (около 30% годовых).

При прекращении договора с управляющей компанией ресурсники обязаны уведомить и ее, и собственников помещений в МКД. Информация может быть размещена на досках объявлений, размещенных в подъездах или в пределах земельного участка, на котором расположен дом. По истечении 30 дней договор с управляющей компанией на оказание услуг по обращению с ТКО считается прекращенным полностью, а договор ресурсоснабжения считается прекращенным частично, так как договор продолжает действовать в части приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Между собственниками и ресурсниками будет действовать типовой договор, регламентирующий стандартные условия предоставления услуги. Порядок заключения такого договора является уведомительным, то есть дополнительно ничего подписывать и обращаться к компании-поставщику услуг не придется. Размер платы не изменится. Граждане будут оплачивать услуги непосредственно тому, кто их оказывает: жилищные услуги – управляющей компании, а коммунальные – ресурсоснабжающей.

**!!! Чтобы исключить появление «двойных» квитанций (от управляющей компании и от ресурсников), законом предусмотрено, что об изменениях уведомляется орган государственного жилищного надзора. Уведомить жилнадзор должен тот, кто инициировал изменение системы оплаты: собственники или ресурсники.**

(Слайд 6) В Ставропольском крае функции жилищного надзора закреплены за управлением СК по строительному и жилищному надзору:

Адрес: г. Ставрополь, ул. Войтика, 10/1

Горячая линия +7(8652)28-30-60

Электронная почта: nadzor26@stavregion.ru

Сайт: www.nadzor26.ru

Если управляющая компания исправно платит по счетам, жильцы вправе сами выбирать: оставить всё как есть или на общем собрании принять решение о переходе на «прямые договоры». Также на «прямых договорах» могут оставаться собственники МКД, в которых данная схема работала и до принятия данного закона.

При этом, согласно позиции Минстроя России, в регионах, где подобные прямым расчетам схемы работают через единые расчетные центры, и эта система функционирует достаточно эффективно, нет смысла ее разрушать.

**Жилищно-коммунальные услуги**

(Слайд 7) Жилищные услуги включают в себя все, что необходимо для надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

К жилищным услугам относится:

* содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
* санитарное содержание общего имущества (услуги дворника на придомовой территории, услуги по уборке подъездов, их дезинсекции и дератизации, услуги по прочистке мусоропроводов);
* услуги по управлению общим имуществом и общими денежными средствами (размещение на доме рекламных конструкций, распоряжение общедомовыми деньгами по решению общего собрания собственников, претензионно-исковая работа с должниками).

Кроме того, с 1 января 2017 года в рамках платы за содержание жилья взимается плата за ОДН (раньше была коммунальной услугой). Для того, чтобы собственники не запутались, в новом варианте платежного документа сведения о начисленных суммах структурированы: сначала идет все содержание, подытожена цифра, затем по пунктам:

* ОДН — горячее и холодное водоснабжение
* ОДН – электроэнергия
* ОДН на водоотведение

В платежном документе все эти услуги, как правило, оплачиваются по одной строке «содержание общего имущества многоквартирного дома».

К коммунальным услугам относятся:

* холодное водоснабжение
* горячее водоснабжение
* водоотведение
* отопление
* электроснабжение
* газоснабжение
* обращение с твердыми коммунальными отходами.

Если в МКД в качестве способа управления выбрано управление управляющей компанией, ТСЖ или ЖСК, то указанные организации по умолчанию являются исполнителями коммунальных услуг (ч.1 ст. 135, ч. 2.2, 2.3, 12 ст. 161, ч.2 ст. 164 Жилищного кодекса), то есть несут ответственность за предоставление коммунальных услуг внутри многоквартирного дома. За исключением случаев, когда собственники на общем собрании приняли решение о заключении «прямых договоров».

**Штраф в пользу потребителя**

(Слайд 8) Управляющую компанию, ТСЖ или ЖСК можно оштрафовать за неверно начисленную плату за жилищные и, если она является исполнителем, коммунальные услуги. В случае если в МКД действует схема «прямых договоров» штраф заплатят ресурсники. Механизм привлечения исполнителей жилищно-коммунальных услуг к финансовой ответственности за нарушения порядка расчета платы прописан в 156 и 157 статьях Жилищного кодекса.

В качестве наказания за необоснованное увеличение платы за жилищные и коммунальные услуги (водо, электро-, тепло-, газоснабжение и водоотведение) определен штраф в размере 50% от суммы превышения начисленной платы.

Для применения этой санкции потребитель, обнаружив в квитанции суммы, не соответствующие действительности, может направить в адрес организации, управляющей домом/исполнителю коммунальных услуг (управляющая компания, ТСЖ, ЖСК или ресурсники), заявление о выплате штрафа. Исполнителю отводится 30 дней на проведение проверки и принятие решения.

Если факт нарушения подтвердится, управляющая организация обязана сделать перерасчет и сверх того – в течение двух месяцев выплатить внимательному потребителю штраф. Правда, не в натуральном виде, а путем уменьшения размера платы за коммунальную услугу. Для наглядности штраф будет отражен в платежном документе отдельной строкой.

При этом закон предусматривает два случая, когда управляющая организация сможет избежать наказания за неверные расчеты:

* нарушение произошло по вине самого потребителя (к примеру, неверно поданы показания приборов учета);
* нарушение устранено до обращения и (или) до оплаты потребителем.

Спасибо за внимание!

На следующем занятии мы рассмотрим тему:

«ГИС ЖКХ: инструкция по эксплуатации»