



**НАРОДНЫЙ
КОНТРОЛЬ
В СФЕРЕ ЖКХ**



**ОБЩЕСТВЕННАЯ
ПАЛАТА
КРАСНОЯРСКА**

**Семинар 9-2019:
Взаимоотношения управляющих компаний
и ресурсоснабжающих организаций.
Проблемы и преимущества, которые дают
«прямые платежи»**

Докладчик:

Председатель комиссии по городскому хозяйству и экологии
Общественной палаты города Красноярск

Иванов Дмитрий Владимирович

О чем поговорим?

- Что такое “Прямые договоры” и “Прямые платежи”?
- Как перейти назад на оплату коммунальной услуги через УК?
- Чем “прямые договоры” и “прямые платежи” выгодны или не выгодны УК и РСО?
- Чем “прямые договоры” и “прямые платежи” выгодны или не выгодны жителям?
- Кратко об обязанностях УК при “прямых договорах” и/или “прямых платежах”.
- Кратко об обязанностях РСО при “прямых договорах” и/или “прямых платежах”.
- Типовой договор ресурсоснабжения, что это такое?
- Если вы получаете некачественную коммунальную услугу, как добиться, чтобы она стала качественной?
- Если вы получали некачественную коммунальную услугу, как добиться перерасчета?

Что такое «прямые
договоры» и «прямые
платежи»?

Что такое "прямые договоры" и "прямые платежи"?

- “Прямые платежи” - это когда платежи за те или иные коммунальные услуги мы вносим непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, но исполнителем коммунальной услуги остается управляющая организация, обслуживающая наш дом.
- “Прямые договоры” - это когда исполнителем той или иной коммунальной услуги становится ресурсоснабжающая организация, и платежи за нее идут также непосредственно в РСО.

В каких случаях дом
переходит на “Прямые
платежи”?

В каких случаях дом переходит на «Прямые платежи»?

- Изначально возможность перехода на прямые платежи была предусмотрена ч. 7.1 ст. 155 ЖК РФ, но Федеральным законом от 03.04.2018 № 59-ФЗ эта часть была отменена и были введены «Прямые договоры».
- При этом, ч. 6 ст. 3 данного ФЗ предусмотрено, что если такой порядок действовал в доме до вступления в силу 59-ФЗ (до 03.04.2018 г.), то он и продолжает действовать в доме, пока собственники не примут решение, предусмотренное пунктом 4.4 части 2 статьи 44, то есть решение о заключении «Прямого договора».

В каких случаях дом
переходит на “Прямые
договоры”?

В каких случаях дом переходит на “Прямые договоры”?

- По умолчанию, исполнителем коммунальных услуг является управляющая организация, обслуживающая дом (ч. 1 ст. 161 ЖК РФ).
- Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о заключении договора предоставления той или иной коммунальной услуги непосредственно с РСО (п. 1 ч. 1 ст. 157.2 ЖК РФ, п. 4.4 ст. 44 ЖК РФ).
(собрание – копии решения передаются в рсо, прямые договоры начинаются с даты указанной в собрании, но РСО может сдвинуть этот срок не более чем на 3 месяца)

В каких случаях дом переходит на «Прямые договоры»?

- При непосредственном управлении или если в доме не выбран (не реализован) способ управления (ч. 9 ст. 157.2 ЖК РФ).
- Если по какой-то причине расторгнут договор между управляющей организацией и региональным оператором, например, управляющая организация накопила просуженный долг более чем за 2 месяца (п. 2 ч. 1 ст. 157.2 ЖК РФ). (уведомление о расторжении договора и через 30 дней прямые договоры)
- Владельцы нежилых помещений с 01.01.2017 г. всегда на «Прямых договорах» (ч. 2.2 и 2.3 ст. 161 ЖК РФ, ПП РФ от 26.12.2016 № 1498).

Как перейти назад на оплату коммунальной услуги через УК?

Как перейти назад на оплату коммунальной услуги через УК?

- Если вы поменяли управляющую организацию, то исполнителем коммунальных услуг должна стать новая управляющая организация. Однако п. 3 ч. 1 ст. 157.2 ЖК РФ предусматривает принятие решения о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг при смене способа управления или управляющей организации на основании соответствующего решения собрания

Чем “прямые договоры” и
“прямые платежи” выгодны
или не выгодны УК и РСО?

В чем выгода для РСО:

- УО не смогут присваивать себе плату за коммунальные ресурсы,
- Деньги за коммуналку будут быстрее доходить до РСО, а при правильной организации работы собираемость платежей вырастет.

А в чем недостатки для РСО:

- Необходимо отлаживать процесс сбора денег с широких слоев населения (кассы, платежные агенты и так далее),
- Необходимо отлаживать процесс взаимодействия с населением по вопросам качества предоставляемых коммунальных услуг.

В чем выгода для УО:

- Не надо тратить свои усилия на сбор денег за коммуналку.
- Уменьшается размер выручки, что дает возможность перехода на упрощенное налогообложение.
- Меньше шансов накопить долги перед РСО и обанкротиться.

В чем недостатки для УО:

- Не получится использовать деньги за коммуналку в своих целях.
- УО все равно должны следить за качеством коммунальных ресурсов на вводе в дом, и следить за готовностью внутридомовых инженерных сетей для предоставления этих ресурсов.
- Уменьшается количество возможностей для воздействия на неплательщиков.
- У УО появляется огромное (!) количество обязанностей перед РСО.
- УО все равно отвечает за качество коммунальных услуг.

Чем “прямые договоры” и
“прямые платежи” выгодны
или не выгодны
собственникам?

Чем выгодны для собственников:

- Устраняются ситуации, когда, чтобы не иметь долгов перед РСО, УО направляет на их покрытие средства, собранные на содержание жилья.

Чем не выгодны для собственников:

- Много платежей.
- Так как РСО несет затраты на обработку платежей, тарифы могут вырасти.
- Если УО не передаст всю необходимую информацию в РСО то могут возникнуть проблемы с корректным начислением платы, в том числе и проблемы с применением «предельного индекса».
- Если возникли какие-то проблемы с качеством коммунальных услуг, то очень трудно найти «крайнего».

Кратко об обязанностях УО при “прямых договорах” и/или “прямых платежах”

Обязанности УО при "прямых договорах":

- Обеспечивает постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме (п. 5 ч. 1.1 ч. 2.2 ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ пп. «б» п. 31.1 Правил № 354),
- Лицо, которое несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в пределах оказания данных услуг обязано обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества (ч. 16 ст. 161 ЖК РФ пп. «б» п. 31.1 Правил № 354),

Обязанности УО при "прямых договорах":

- Обязаны предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками и нанимателями) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме (п. 1 ч. 11 ст. 161 ЖК РФ). В этом случае информация о показаниях ИПУ передается в РСО не позднее 26 числа месяца (пп. «е» п. 31.1 Правил № 354),
- Обязаны осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме (п. 2 ч. 11 ст. 161 ЖК РФ, пп. «г» п. 31.1 Правил № 354),

Обязанности УО при "прямых договорах":

- Обязаны принимать от собственников и нанимателей обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с РСО и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (п. 3 ч. 11 ст. 161 ЖК РФ, пп. «в» п. 31.1 Правил № 354),
- Обязаны обеспечивать РСО доступ к общему имуществу в МКД для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и нанимателям либо по соглашению с РСО осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам и нанимателям (п. 4 ч. 11 ст. 161 ЖК РФ, пп. «ж» п. 31.1 Правил № 354, п. 114 Правил № 354),
- Обязаны заключить договор ресурсоснабжения в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме (ч. 12 ст. 161 ЖК РФ),

И дальше нововведения 897 постановления:

- УО предоставляет РСО сведения о собственниках и пользователях помещений в многоквартирном доме в течение 5 дней с момента перехода на «Прямой договор» (п.6 Правил № 354):
 - - ФИО, дату и место рождения, реквизиты документов, удостоверяющих личность, контактный телефон и адрес электронной почты (при наличии),
 - - Реквизиты юридического лица, владеющего помещением в МКД,
 - - Адреса помещений с указанием площади, количества проживающих и других сведений необходимых для правильного начисления платы,
 - - Сведения о наличии, типе, сроках поверки, дате и месте установки, дате опломбирования приборов учета установленных в квартирах, а также их показания за последние 12 месяцев,
 - - Сведения об актах обследования на предмет установления отсутствия (наличия) технической возможности установки приборов учета,
 - - Сведения о предоставляемых собственникам или пользователям помещений льгот на оплату коммунальных услуг,
 - - Сведения о жилых помещениях, в отношении которых введено ограничение или приостановление соответствующей коммунальной услуги за неоплату,
 - - Сведения о перерасчетах платы за коммунальную услугу за последние 12 месяцев,
 - - Реквизиты документов, подтверждающих право собственности на каждое жилое помещение в многоквартирном доме и (или) их копии (при их наличии).

И дальше нововведения 897 постановления:

- А если данные сведения не будут предоставлены, или будут предоставлены не вовремя, то все убытки, которые из-за этого возникнут у РСО, РСО будет вправе переложить на УО.

Обязанности УО при "прямых договорах":

- В случае смены собственника у помещения УО предоставляет РСО сведения из реестра собственников с указанием номера помещения, реквизитов собственника и прочих сведений не позднее 10 рабочих дней с момента такого изменения (п. 6.1 Правил № 354),
- При наличии общедомового прибора учета УО обязана снимать его показания между 23 и 25 числом месяца и передавать в РСО не позднее 25 числа месяца (пп. «д» п. 31.1 Правил № 354), а также обеспечивать его установку, ввод в эксплуатацию не позднее 3 месяцев с момента принятия собственниками соответствующего решения (пп. «з» п. 31.1 Правил № 354).

Кратко об обязанностях РСО при “прямых договорах” и/или “прямых платежах”

• Ресурсоснабжающая организация обязана:

- а) осуществлять предоставление коммунальных услуг потребителю в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и настоящего договора;
- б) производить расчет размера платы за коммунальную услугу и его изменения в случаях и порядке, которые предусмотрены Правилами предоставления коммунальных услуг;
- в) принимать от потребителя показания ИПУ, использовать полученные до 25-го числа расчетного периода показания приборов учета при расчете размера платы за коммунальную услугу за тот расчетный период, за который были сняты показания, проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителем сведений об их показаниях;
- г) принимать сообщения потребителя о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя;
- д) обеспечить доставку потребителю платежных документов на оплату коммунальных услуг способом, определенным в договоре ресурсоснабжения;
- е) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Кратко об обязанностях РСО при “прямых договорах” и/или “прямых платежах”

- Организация, осуществляющая поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, отвечает за поставки указанных ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома, если иное не установлено договором с такой организацией (ч. 15 ст. 161 ЖК РФ),
- Региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами отвечает за оказание коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами начиная от места накопления твердых коммунальных отходов, если иное не установлено договором (ч. 15.1 ст. 161 ЖК РФ),

Кратко об обязанностях РСО при “прямых договорах” и/или “прямых платежах”

- Обязаны предоставлять УО показания индивидуальных приборов учета, если собственники передают их в РСО (ч. 10 ст. 157.2),
- Вправе передать УО по договору обязанности и права устанавливать количество фактически проживающих в жилом помещении (пп. «ж» п. 32 Правил № 354).

Кратко об обязанностях РСО при “прямых договорах” и/или “прямых платежах”

- РСО приступает к исполнению договора ресурсоснабжения (п. 17 Правил № 354):
- - С даты перехода дома на непосредственное управление,
- - С даты заключения договора управления с УО выбранной по конкурсу, или с временной УО,
- - По истечении 30 дней с даты направления уведомления о расторжении договора ресурсоснабжения с УО, договор с которой был расторгнут из-за долгов,
- - При принятии собственниками решения о переходе на прямые платежи с даты указанной в решении собрания, но вправе отодвинуть наступление данного события на срок не более чем на 3 месяца.

Кратко об обязанностях РСО при “прямых договорах” и/или “прямых платежах”

- Не позднее чем за 10 календарных дней до даты, когда РСО станет исполнителем коммунальных услуг она обязана предоставить собственникам следующую информацию, путем размещения ее на своем сайте и в ГИС ЖКХ:
 - - Дата заключения «Прямого договора»,
 - - Перечень сведений, которые собственники обязаны предоставить в РСО,
 - - Информация о сроках и способах внесения платы,
 - - Информация о сроках и способах передачи показаний индивидуальных приборов учета,
 - - Платежные реквизиты,
 - - Информация об адресе РСО, контактных телефонах и т.д.

Кратко об обязанностях РСО при “прямых договорах” и/или “прямых платежах”

- Лицо, инициировавшее собрание с вопросов о переходе на «Прямые договоры», доводит эту информацию до собственников помещений в доме путем размещения ее в общедоступных местах в течение 5 дней с момента получения.

Типовой договор
ресурсоснабжения, что это
такое?

Типовой договор ресурсоснабжения, что это такое?

- Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами заключаются на неопределенный срок в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством Российской Федерации. Заключение договора в письменной форме не требуется (ч. 6 ст. 157.2),

Типовой договор ресурсоснабжения, что это такое?

- Потребителю в жилом помещении не может быть отказано в предоставлении коммунальных услуг в случае отсутствия у потребителя заключенного в письменной форме договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.
- Собственник помещения в МКД или собственник жилого дома вправе инициировать заключение договора ресурсоснабжения в письменной форме, путем подачи исполнителю соответствующего заявления (п. 23 п. 25 Правил № 354),

Типовой договор ресурсоснабжения, что это такое?

- Типовая форма договора утверждена Постановлением Правительства РФ от от 13.07.2019 N 897,
- Договоры с ресурсоснабжающей организацией, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг, заключаются на неопределенный срок по форме типового договора согласно приложению N 1(1), при этом указанные договоры по соглашению сторон могут быть дополнены иными не противоречащими законодательству Российской Федерации положениями (п. 21 Правил № 354),

Что нового добавилось в обязанности собственников?

- Показания индивидуальных приборов учета надо передавать не позднее 25-го числа текущего расчетного периода (пп. “к.1” п. 33 Правил № 354)

Если вы получаете
некачественную коммунальную
услугу, как добиться, чтобы она
стала качественной?

Если вы получаете некачественную коммунальную услугу, как добиться, чтобы она стала качественной?

- Обращаемся в аварийно-диспетчерскую службу УО (п. 105 Правил № 354),
- Если проблема на сетях РСО, вам будут обязаны об этом сообщить (п. 107 Правил № 354).

Если вы получаете некачественную коммунальную услугу, как добиться, чтобы она стала качественной?

- п. 108 Правил № 354:
- Если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя не известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. При этом работник аварийно-диспетчерской службы обязан немедленно после получения сообщения потребителя уведомить ресурсоснабжающую организацию, у которой исполнитель приобретает коммунальный ресурс для предоставления потребителям коммунальной услуги, дату и время проведения проверки.
- Если исполнителем является ресурсоснабжающая организация, которая несет ответственность за качество предоставления коммунальных услуг до границы раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, и сотруднику аварийно-диспетчерской службы такой организации не известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки, которая должна быть проведена в месте прохождения указанной границы. При этом сотрудник аварийно-диспетчерской службы такой организации, если ему известно лицо, привлеченное собственниками помещений для обслуживания внутридомовых инженерных сетей, обязан незамедлительно после согласования с потребителем даты и времени проведения проверки довести эту информацию до сведения такого лица.
- Время проведения проверки в случаях, указанных в настоящем пункте, назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время.

Если вы получаете некачественную коммунальную услугу, как добиться, чтобы она стала качественной?

- Ну и если общение с аварийкой не помогает, то жалуемся в ГЖИ и на РСО и на УК.

Если вы получали
некачественную
коммунальную услугу, как
добиться перерасчета?

Если вы получали некачественную коммунальную услугу, как добиться перерасчета?

- Если исполнителем является РСО которая в соответствии с договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, не осуществляет обслуживание внутридомовых инженерных систем, то такая организация производит изменение размера платы за коммунальную услугу в том случае, если нарушение качества коммунальной услуги и (или) перерывы в ее предоставлении возникли до границы раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения.

Если вы получали некачественную коммунальную услугу, как добиться перерасчета?

- В указанном случае, если нарушение качества коммунальной услуги и (или) перерывы в предоставлении коммунальных услуг, превышающие их установленную продолжительность, возникли во внутридомовых инженерных системах, то изменение размера платы за коммунальную услугу не производится, а потребители вправе требовать возмещения причиненных им убытков, в том числе вызванных внесением платы за непредоставленную коммунальную услугу или коммунальную услугу ненадлежащего качества с лиц, привлеченных для обслуживания внутридомовых инженерных систем (п. 103 правил № 354).

Следующие семинары в 2019 году

Следующие семинары в 2019 году:

- **4 сентября** – Фиксируем низкое качество оказания коммунальных услуг и нарушения в работе управляющей компании, а также требуем перерасчеты.
- **18 сентября** – Плата за коммунальные услуги. Об ее начислении, о пени и о перерасчетах.
- **2 октября** – Экономическое обоснование оплаты услуг управляющей компании.
- **16 октября** – Защищаем свои права в ЖКХ через суд.
- **30 октября** – Договор управления многоквартирным домом.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Наш сайт: нкжкх.рф

Адрес нашей приемной:

г. Красноярск, ул. Горького д. 10

(вход со двора, вход во двор со стороны ул.
Ленина),

Телефон нашей приемной:

(391) 288-16-10