

Изменения в Жилищный кодекс РФ

С 03.04.2018 года вступил в силу Федеральный закон от 03.04.18 № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

Законом установлена возможность заключения договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления и договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно между организациями, оказывающими соответствующие услуги, и потребителями услуг. В этом случае оплачивать коммунальные услуги потребители будут непосредственно поставщику или региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. Способ управления домом значения не имеет.

Для заключения прямых договоров по инициативе собственников и нанимателей помещений требуется принятие соответствующего решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение принимается простым большинством от участвующих в собрании при наличии кворума. При этом копии решений и протокола такого собрания необходимо направить в ресурсоснабжающую организацию или региональному оператору не позднее чем через 10 дней после подведения итогов собрания.

В этом случае договор между собственниками и ресурсоснабжающей организацией, или региональным оператором, будет действовать с даты, определенной решением общего собрания собственников, на котором было принято соответствующее решение. При этом, ресурсоснабжающая организация, или региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными услугами вправе перенести этот срок не более чем на три месяца, уведомив об этом жителей в течение пяти дней с момента получения копии решения собрания.

Ресурсоснабжающие компании и региональные операторы также могут инициировать переход, отказавшись в одностороннем порядке от исполнения договора с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом. Подобное допустимо, если долг за коммунальные ресурсы или услуги по вывозу твердых коммунальных отходов составляет два и более среднемесячных платежа. То есть, если два месяца управляющая компания продержала на своем счете средства, которые собрала с потребителей ресурсов, то у ресурсоснабжающей организации автоматически наступает право и обязанность выйти на прямой договор с потребителем. Собственникам ничего дополнительно заключать не нужно.

Задолженность должна быть признана или подтверждена вступившим в силу судебным актом. Переход возможен независимо от факта последующей оплаты данной задолженности лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, за исключением случая полного погашения данной

задолженности лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, до вступления в законную силу судебного акта.

При прекращении договора ресурсоснабжающая организация будет обязана уведомить об этом управляющую организацию, орган государственного жилищного надзора и собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники уведомляются путем размещения уведомлений на досках объявлений в доме, а также опубликованием в печатных изданиях, в которых публикуются акты органов местного самоуправления (часть 4 статьи 157.2 ЖК РФ).

По истечении 30 дней с момента направления уведомления управляющей организации, договор с ней считается расторгнутым, а договор с собственниками помещений считается заключенным (часть 5 статьи 157.2 ЖК РФ).

Заключение "прямых" договоров в письменной форме не требуется. Договор заключается на неопределенный срок и по типовой форме, которую утверждает Правительство РФ (часть 6 статьи 157.2 ЖК РФ). До утверждения Правительством РФ типовой формы договора взаимоотношения между собственниками квартир и поставщиками коммунальных ресурсов будут регулироваться Правилами оказания коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354. *

Если переход на прямые договоры связан с наличием долга, то на прямую оплату переводится тот поставщик ресурсов, по которому у управляющей компании образовалась задолженность. Если же сами собственники решили перейти на прямые договоры, то им предстоит принять решение по каждому ресурсу, который они хотят перевести на прямой договор.

Несмотря на то, что за качество оказания коммунальных услуг перед собственниками квартир, при переходе на прямые платежи, будет отвечать ресурсоснабжающая организация, у управляющих компаний и ТСЖ остается много обязанностей.

Управляющие организации все также будут обязаны следить за состоянием общедомовых сетей, чтобы они были всегда готовы к поставке коммунального ресурса надлежащего качества, будут обязаны предоставлять поставщикам ресурсов информацию о показаниях индивидуальных приборов учета (квартирных счетчиков), контролировать качество коммунальных ресурсов на входе в дом (на границе, где заканчиваются коммунальные сети поставщиков ресурсов и начинаются общедомовые инженерные сети).

После перехода на прямые договоры, квитанции на оплату услуг могут направляться населению напрямую от поставщиков услуг, либо с использованием услуг единых расчетных центров, либо выставляться управляющими компаниями, но без остановки средств на их счетах.

Общедомовые платежи на прямые договоры не переводятся.

В случае представления собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или

договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме платежных документов управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным или жилищно-строительным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом для внесения платы за коммунальные услуги за период после прекращения соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, по оказанию услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в случаях, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, такие управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив обязаны уплатить собственникам (нанимателям) помещений в многоквартирном доме, которым были представлены указанные платежные документы, штраф в двукратном размере суммы, подлежащей уплате, за исключением случаев, если такое нарушение было устранено до внесения платы за коммунальные услуги на основании указанных платежных документов собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме. При этом в случае внесения платы за коммунальные услуги на основании указанных платежных документов собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме признаются надлежаще исполнившими обязанность по внесению платы за коммунальные услуги, к ним не применяются меры ответственности, предусмотренные частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации. Задолженность по оплате коммунальных услуг взыскивается ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами с управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива.