

Планируемые изменения в ЖК РФ по «прямым» договорам собственник - РСО

*Вы можете оплатить доступ в «закрытую ветку форума» **в размере всего 5 000 рублей** и получить доступ ко всем прошедшим и планируемым вебинарам, проводимым в 2015 году. Подробности на www.forum.burmistr.ru*

Генеральный директор «Бурмистр.ру» Юрий Кочетков



- ✓ Эксперт в сфере ЖКХ (прочитал более 300 семинаров), обширный практический опыт в управлении МКД*.
- ✓ Автор и модератор интернет-форума по управлению МКД www.forum.burmistr.ru.
- ✓ Автор более 50 публикаций в журналах: «Главбух», «Семинары для бухгалтера», «Учет. Налоги. Право», «Проверка в компании» (г. Москва).
- ✓ Эксперт в популярных СМИ (РИА Новости, журнал «Компания» и другие).
- ✓ Модератор и участник различных мероприятий по вопросам управления многоквартирными домами.

Эксперт Аналитического центра при Правительстве РФ, главный редактор специализированного издания по управлению МКД «Живите как хотите», МВА, преподаватель курсов МВА Московской международной школы бизнеса «Мирбис».

СРОКИ ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ

Вступление в силу

Закон вступает в силу с даты его официального опубликования

Исключения:

01 апреля 2016 года

Порядок установления факта подачи в помещение коммунального ресурса ненадлежащего качества (п.6 ст.162.2 ЖК РФ)

01 января 2017 года

Срок действия договоров между УК (ТСЖ) и РСО, действовавших до момента принятия закона (если до указанной даты действие договоров поставки не прекращено или не истек срок действия договор, либо в случае одностороннего отказа одной из сторон договора от исполнения договора из-за нарушения другой стороной существенных условий договора)



если договор, указанный в части 3 настоящей статьи, не прекращен либо не расторгнут по указанным выше основаниям до 1 января 2017 года, и ни одна из сторон договора не позднее чем за 2 месяца до указанной даты не заявила об отказе от исполнения договора, **то договор сохраняет силу после 1 января 2017 года** и может быть расторгнут по заявлению одной из сторон в порядке одностороннего отказа от его исполнения.

01 апреля 2016 года –
01 января 2017 года

УК (ТСЖ) должны извещать собственников помещений в многоквартирном доме и орган государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации о заключении, изменении и расторжении договоров ресурсоснабжения.

Порядок оплаты

Плюсы для УК

С учетом того, что УК перестает быть исполнителем КУ уменьшается объем выручки, а значит можно перейти на УСНО

Узаконили выставление электронных платежных документов

Фактически могут быть сохранены «старые» договора УК (ТСЖ) – РСО, если до 01.01.2017 года УК и РСО не расторгнут действующий договор

При прямых договорах «собственник – РСО» плюсов для УК нет

Суть изменений

Оплата за коммунальные услуги вносится **непосредственно** РСО в сроки установленные договором поставки «собственник – РСО» (п.1 ст.155 ЖК РФ)

Платежный документ **при согласии собственника (нанимателя)** может выставляться в электронном виде (п.2.1 ст.155 ЖК РФ)

Договором ресурсоснабжения может быть предусмотрено внесение платы управляющей организации (ТСЖ) (п.8.1 ст.155 ЖК РФ)

Отключаться может любая коммунальная услуга, при наличии задолженности за 3 месяца по другой коммунальной услуге. Вводится плата за отключение и подключение (п.14.2 ст.155 ЖК РФ)

Минусы для УК

Минусов нет

Параллельно сохраняется обязанность выставление платежного документа на бумажном носителе

При административном давлении со стороны ОМСУ и РСО УК (ТСЖ) могут заставить «сохранить» действующие договора

Законодатель «забыл» про задолженность по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а значит РСО получает механизм выбивания долгов, а УК (ТСЖ) его теряют

Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Суть изменений

Подача холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа в помещения многоквартирного дома, а также осуществления обращения с твердыми коммунальными отходами и водоотведения ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (п.4 ст.157 ЖК РФ)

Виновата РСО

РСО подала на границу сетей ресурс ненадлежащего качества

Виновата УК

УК ненадлежащим образом обслуживает общедомовые сети

Производится перерасчет

Перерасчет делается за счет РСО

Перерасчет делается за счет РСО, а УК впоследствии возмещает РСО сумму перерасчета собственнику

Плюсы для УК

Снимается «головная боль» по перерасчетам по вине РСО

Минусы для УК

До сих пор четко не прописан порядок установления вины РСО за некачественный коммунальный ресурс

Изменение требований к деятельности по управлению многоквартирным домом (ст.161 ЖК РФ)

Плюсы для УК	УК (ТСЖ) обязаны:	Минусы для УК
Плюсов нет	предоставлять РСО информацию показаниях индивидуальных и общедомовых приборов учета;	С учетом «неработающих» положений 354 ПП РФ по снятию УК (ТСЖ) показаний ИПУ у собственников и необязательности представления собственниками показаний УК (ТСЖ) (определение ВС РФ от 19 марта 2013 г. N АПЛ13-82) предоставление показаний ИПУ может стать проблемой.
Плюсов нет	осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их поставки на границе многоквартирного дома;	Минусов нет, так как такое же требование было и раньше.
Плюсов нет	взаимодействовать с РСО по вопросам начисления потребителям платы за коммунальные услуги;	Возникнут дополнительные затраты. В настоящее время нет порядка взаимодействия
Плюсов нет	предоставлять потребителям платежные документы в целях внесения платы за коммунальные услуги.	УК (ТСЖ) будут делать платежные документы, а РСО получать по ним деньги. Любая ошибка в платежном документе = штраф в 250 000 рублей.

Изменение требований к деятельности по управлению многоквартирным домом (ст.161.2 ЖК РФ)

Плюсы для УК	Суть изменений	Минусы для УК
С УК «снимается» задолженность собственников за коммунальные услуги, потребленные внутри помещения. Кратное уменьшение размера выручки и возможность перехода на УСНО	УК (ТСЖ) не вправе будет отказаться от заключения договора с РСО на поставку коммунальных ресурсов собственникам (договор заключается от имени собственников – п.1 ст.161.2 ЖК РФ)	Минусов нет
Плюсов нет	Собственники помещений в МКД, находящихся на непосредственном управлении не вправе отказаться от заключения договора с РСО (п.2 ст.164 ЖК РФ)	Минусов нет
Плюсов нет	УК (ТСЖ) от своего имени приобретают коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества МКД. Договор ресурсоснабжения «общий» и для УК и для собственников, то есть отдельного договора не требуется	Минусов нет

Изменение требований к деятельности по управлению многоквартирным домом (ст.161.2 ЖК РФ)

Плюсы для УК

Информация для РСО идентична информации для УК, следовательно данные о собственниках «выводятся» из под персональных данных

Суть изменений

Сбор информации, необходимой для расчета платы за коммунальные услуги и исполнения договоров ресурсоснабжения, и предоставляют ее РСО в порядке, установленном Правительством РФ, при этом согласие субъектов персональных данных на передачу персональных данных не требуется.

Минусы для УК

Минусы могут быть после подготовки порядка передачи информации от УК к РСО (дополнительные затраты)

Изменение требований к деятельности по управлению многоквартирным домом (ст.161.2 ЖК РФ)

Собственник или наниматель помещения в МКД обнаруживает факт подачи в помещение коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

«Потерпевший» обращается в УК (ТСЖ)

УК (ТСЖ) совместно с РСО и **обязательно** председателем совета МКД обязаны провести проверку и найти «виноватого»

УК (ТСЖ) **не провели** проверку в установленные сроки (их пока нет)

Проверка проведена, но **вина РСО не установлена**

РСО не явилась на проверку либо нет председателя СМКД

Виновата РСО

«Потерпевшей» становится УК (ТСЖ)

Платит РСО

Плюсы для УК

Нет плюсов

Минусы для УК

Несмотря на то, что коммунальные услуги предоставляет РСО работа по выявлению ненадлежащего качества возложена на УК и ТСЖ. С учетом того, что на **доме может не быть ПСМКД**, а так то, что **РСО на практике никак не реагируют на обращения УК о нарушении качества на «вводе в дом»** могут быть спорные ситуации и убытки