

УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Минстроем России инициированы основополагающие изменения в сфере управления многоквартирными домами.

Так, для наведения порядка на рынке управления многоквартирными домами проведено лицензирование управляющих компаний. Теперь населению предоставлена реальная возможность заменить недобросовестную управляющую компанию. Лицензирование позволяет защитить права граждан и мотивирует управляющие компании, получившие лицензии, работать добросовестно и качественно, поскольку в противном случае они рискуют потерять эту лицензию. С 1 мая 2015 года все лицензии в открытом доступе размещаются в ГИС ЖКХ.

Система предоставления субсидий стала более современной и удобной. Принят ряд мер, которые позволили сделать систему предоставления субсидий более современной и удобной для граждан, особенно в тех регионах, где развиты системы межведомственного взаимодействия. Появилась возможность установления более справедливого и объективного регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг.

Работа региональных органов государственного жилищного надзора теперь контролируется федеральной властью.

Введена должность главного государственного жилищного инспектора, наделенного правом проведения проверок региональных органов государственного жилищного надзора.

Усовершенствован порядок оплаты коммунальных ресурсов, используемых на общедомовые нужды.

С января 2017 года из квитанции исключается графа «расходы на общедомовые нужды», а необходимый минимум воды и электроэнергии для обслуживания конкретного многоквартирного дома войдут в состав платы за содержание жилья, но только в том объеме, который предусмотрен нормативом, и по цене, установленной государством (региональными властями).

Ответственность за «небалансы» в доме – неучтенную воду, незаконные подключения оборудования к электроэнергии - будут возлагаться на организации, оказывающие коммунальные услуги в доме. Это позволит обеспечить прозрачность и справедливость начисления платежей за коммунальные услуги, а потребители существенно сэкономят на своих платежах, так как им больше не придется оплачивать коммунальные услуги, которыми незаконно пользуются другие.

Вводятся штрафы «в пользу потребителей».

Штрафы «в пользу потребителей», будут выплачиваться за счет организаций, управляющих домом или ресурсоснабжающих организаций, в случае предоставления некачественной коммунальной услуги, с одновременным сохранением условия обязательного перерасчета, вплоть до полного освобождения от оплаты такой некачественной услуги.

В Правительство Российской Федерации внесен проект постановления, в соответствии с которым:

- если перерыв при предоставлении коммунальной услуги составил менее 10 дней, компенсация составит 30 % от стоимости коммунальной услуги за период перерыва, превышающего установленную продолжительность, в 2016 году, с 2017 года – 50 % от стоимости коммунальной услуги;
- если перерыв при предоставлении коммунальной услуги составил 10 дней и более, компенсация составит 50 % от стоимости коммунальной услуги за период перерыва, превышающего установленную продолжительность, в 2016 году, с 2017 года - 100 %;
- при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества – в размере 30 % от стоимости коммунальной услуги за период предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества.

Приняты меры, направленные на защиту добросовестных плательщиков за жилищно-коммунальные услуги и борьбу с должниками, фактически получающими те же услуги, но только «за чужой счет».

В целях дополнительной защиты интересов ответственных пользователей жилищно-коммунальных услуг, с 2016 года ужесточаются и меры воздействия на неплательщиков. При этом «смягчены» условия финансовой ответственности для граждан, которые исправно платят, но по каким-то причинам не успели сделать это точно в срок, установленный законом (до 10-го числа месяца, следующего за отчетным). Теперь им дается еще месяц на оплату без каких-либо финансовых последствий для них. Повышенная финансовая ответственность (пени в размере 1/130 от ставки рефинансирования Центробанка) наступит только с 91 дня просрочки, что схоже с потребительским кредитом под 20% годовых.

Усиливается ответственность и для юридических лиц. Причем, в первую очередь, это касается управляющих и ресурсоснабжающих организаций. Так, после двух месяцев просрочки управляющие организации должны будут заплатить штрафы за неоплату счетов ресурсоснабжающих компаний по ставке 1/300 ставки рефинансирования, с 3-го месяца - 1/170, а с 4-го уже 1/130 ставки рефинансирования, то есть чуть больше 20% годовых. Тем самым мы закрываем возможность управляющим организациям кредитоваться за счет своего контрагента и «копить» долги по дому».

Еще один инструмент воздействия на злостных неплательщиков появится в 2016 году. Минстроем России разработан проект федерального закона, предусматривающий введение прямых договорных отношений, при которых от имени собственника и в его интересах договор с ресурсоснабжающей организацией будет заключать лицо, управляющее домом, например, управляющей организацией. Но деньги за коммунальные услуги, согласно договору, пойдут напрямую РСО, минуя счета управляющих организаций. Это даст «ресурснику» возможность вести с конечным потребителем работу по взысканию задолженности. При этом все споры относительно качества граждане будут адресовать, как и прежде, в одно привычное окно – лицу, управляющему домом.

Процедура проведения общего собрания жильцов стала более удобной и доступной.

Расширен перечень возможных форм проведения общего собрания собственников помещений в МКД путем введения новой очно-заочной формы проведения общего собрания, что упрощает порядок принятия решений, связанных с управлением МКД.

Минстроем России разработаны и приказом от 25.12.2015 №937/пр утверждены правила оформления протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и порядок их передачи в органы государственного жилищного надзора (находятся на регистрации в Минюсте России).

Собственники защищены от фальсификации решений, принятых на общем собрании.

Протоколы и решения общего собрания собственников помещений в МКД получили статус официальных документов, что создает условия для безусловного привлечения к уголовной ответственности за их подделку в соответствии с Уголовным кодексом Российской Федерации (норма уже начала действовать).

Сфера управления жильем стала более открытой.

Приняты решения, способствующие повышению открытости сферы управления жильем. Введен стандарт раскрытия информации организациями, оказывающими коммунальные услуги, в рамках которых указанными организациями в полном объеме на соответствующих сайтах раскрывается информация об установленных тарифах, планируемых расходах и фактических расходах организации.

Запуск государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) позволит обеспечить для граждан и профессиональных участников рынка максимальную информационную открытость в сфере жилищно-коммунального хозяйства.