

Уважаемый собственник!

В связи с принятием Федерального закона от 03.04.2018 года №59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ», а также инициативой проведения общих собраний собственников по заключению договоров «Собственник-PCO» у собственников возникает множество вопросов. Для прояснения ситуации мы решили дать ответы на самые популярные из них.

1. Когда договор «Собственник – PCO» считается заключенным

Договор «Собственник - PCO» считается заключенными со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме одновременно (ч.7 ст.157.2 ЖК РФ):

- с даты, определенной в решении общего собрания о переходе на «прямые» договоры с PCO. В свою очередь PCO может «сдвинуть» указанный срок, но не более чем на три календарных месяца. Для «сдвига» срока перехода с собственниками помещений в МКД на прямые договорные отношения PCO **обязано уведомить инициатора собрания собственников помещений в МКД, не позднее пяти рабочих дней со дня получения от него копий решения и протокола общего собрания;**

2. Кто отвечает за параметры качества коммунального ресурса в МКД?

Несмотря на то, что PCO будут работать с населением напрямую, следить за параметрами качества коммунальных ресурсов будет продолжать УК (ТСЖ).

Обратите внимание, что согласно пп.2 ч.11 ст.157.2 ЖК РФ УК (ТСЖ) обязана осуществлять **контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества** в многоквартирном доме.

3. Куда идти жителям при возникновении вопросов по качеству коммунальных услуг и порядку определения размера платы за коммунальные услуги.

Согласно пп.3 ч.11 ст.157.2 ЖК РФ УК (ТСЖ) обязаны:

- принимать от собственников помещений в МКД и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма обращения о нарушениях требований к качеству

коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги;

- взаимодействовать с РСО при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством РФ.

4. Кто будет отключать должников при наличии задолженности за коммунальные услуги?

Управляющие организации в силу норм пп.4 ч.11 ст.157.2 ЖК РФ **обязаны обеспечить доступ** РСО к общему имуществу МКД для приостановки или ограничения предоставления коммунальной услуги должнику.

5. Что поменяется в договоре управления МКД при переходе на прямые договоры?

Поменялись установленные ст.162 ЖК РФ требования к условиям договора управления в случае, когда исполнителем коммунальных услуг выступает РСО.

Так, согласно новой редакции пп.2 ч.3 ст.162 ЖК РФ, перечень коммунальных услуг указывается в договоре только при условии, что исполнителем является УК. В случае, если коммунальные услуги представляются РСО, в договоре управления их прописывать не нужно.

Аналогично не нужно прописывать в договоре управления порядок определения размера платы за коммунальные услуги, **если исполнителем выступает РСО.**

Нужно ли менять старые договоры управления? Не нужно. Об этом прямо говорится в ч.4 ст.3 закона, согласно которой на ранее заключенные договоры распространяется действие положений статей 161 и 162 ЖК РФ (в редакции настоящего Федерального закона).

Мнение специалиста:

По словам депутата Галины Хованской-создателя законопроекта, в Москве и Московской области, сейчас действует система, когда управляющие компании несут ответственность за сбор коммунальных услуг. Однако, как показывает опыт, стопроцентно собрать деньги им не под силу, и даже собираемость в 94-96 %, которая сегодня считается хорошей, обращивается для добросовестных управляющих компаний угрозой банкротства. «У

управляющих компаний всего два выхода: они либо не предоставляют услуги, не производят какие-то работы, которые обязаны делать по договору, либо страдает качество этих услуг, либо, если УК делает все по совести, она просто банкротится – ведь с ресурсоснабжающими организациями необходимо рассчитаться полностью. Кто страдает в итоге? Добросовестные плательщики в этом же доме, потому что на них приходится расписывать все долги.

Управляющая компания