

Управдомы по конкурсу

Какие законодательные изменения в сфере ЖКХ затронут интересы собственника жилья

В последнее время был принят целый ряд нормативных актов, касающихся изменений федерального законодательства в сфере ЖКХ. Мы проанализировали наиболее важные из них, затрагивающие интересы собственников жилья.

Выбери управляющего

До 1 апреля 2015 года в соответствии с ч. 5 ст. 7 ФЗ от 21.07.2014 N 255-ФЗ собственники помещений в МКД, в котором квартир более 16, при выборе непосредственного управления таким домом обязаны провести общее собрание собственников и принять решение о выборе иного способа управления.

Если это решение не принято и (или) или данное собрание не проведено, орган местного самоуправления обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в течение одного месяца.

Необходимость этих изменений была продиктована тем, что многие управляющие организации стали использовать непосредственное управление для снижения риска банкротства при недосборе платы за коммунальные услуги. То есть фактически домом управляла УО, но под видом "непосредственного управления". Дело в том, что у управляющих организаций мало действенных рычагов воздействия на должников. А ресурсоснабжающие организации оправданно требуют полной оплаты потребленных в доме воды, энергии и газа. Непосредственное управление позволяло управляющим организациям не отвечать перед ресурсоснабжающими организациями за долги населения.

При непосредственном управлении собственники заключали с УО договор подряда, а не управления, который строго регулируется статьей 162 Жилищного кодекса РФ. В городах существует различная практика заключения договоров подряда по статье 164 Жилищного кодекса. Есть такие города, в которых договора подряда очень невыгодны для собственников, а есть, наоборот, те, где типовой договор разработан при поддержке администрации с максимальным учетом интересов собственников (например, Астрахань).

Из-за того что подрядчик по Жилищному кодексу Российской Федерации не отвечает за предоставление коммунальных услуг, в данное время способ непосредственного управления был бы предпочтительным для УО, если бы не ограничение по количеству квартир. "Небольшое количество собственников дает возможность договориться друг с другом и наладить должный контроль без привлечения специалистов Госжилинспекции, а содержание небольшой территории общего имущества собственников помещений в доме становится невыгодным для управляющей организации", - поясняет заместитель исполнительного директора НП "ЖКХ Контроль" Андрей Костянов.

Одним из недостатков непосредственного способа управления МКД является отсутствие права на получение бюджетных средств для проведения капитального ремонта. Собственники помещений МКД не могут претендовать на предоставление финансовой поддержки при проведении капитального ремонта, так как по закону к участию в программе капремонта допускаются лишь дома, выбравшие для себя управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и управляющей организацией.

В большинстве городов, где способ непосредственного управления был распространен, сейчас активно проходят собрания собственников помещений по выбору нового способа управления. Как показывает практика, в большинстве случаев собственники помещений в МКД не смогли самостоятельно сделать выбор, и на администрации легла обязанность проводить конкурсы по отбору управляющей организации.

ТСЖ или ТСН?

Гражданский кодекс вводит новое для собственников понятие - "товарищества собственников недвижимости" (ТСН). Примечательно, что глава 4 Гражданского кодекса РФ не предусматривает такого понятия, как ТСЖ. Соответственно, новые ТСЖ создаваться не могут, а вместо них собственники помещений в МКД могут создавать только ТСН.

ТСН дает возможность объединяться в одну структуру собственникам жилья и владельцам нежилых помещений в офисных и торговых зданиях, чтобы сообща решать вопросы управления недвижимостью.

Ранее такая возможность существовала только для объединения собственников жилых и нежилых помещений в МКД.

Рано или поздно все ныне существующие ТСЖ столкнутся с необходимостью реформирования в новую форму объединения. Сейчас такая необходимость возникла в первую очередь для домов, переходящих с непосредственного способа управления на ТСЖ.

С введением новой нормы потребуется внести дополнительные поправки в действующее законодательство. Так, необходимо наделить ТСН правом на льготу по налогу на добавленную стоимость при реализации коммунальных услуг, правом управлять МКД и открывать спецсчета для накопления средств на капремонт своего дома.

- Дело в том, что жилищное законодательство в принципе не знает такого термина - ТСН. Жилищный кодекс, правила предоставления коммунальных услуг, стандарт раскрытия информации регламентирует деятельность ТСЖ, а не ТСН. Например, статья 161 ЖК РФ не предусматривает такого способа управления, как ТСН. Получается, ТСН не смогут осуществлять управление МКД. Очевидно, что законодательство просто необходимо корректировать, - комментирует заместитель исполнительного директора НП "ЖКХ Контроль" Андрей Костянов.

В Госдуму внесен законопроект, который должен устранить данные противоречия. Если законопроект будет принят, регулировать деятельность объединений собственников жилья будет Жилищный кодекс, и всем ныне действующим ТСЖ вернут их "законный" статус.

Полотенцесушители учтут в расчетах

14 февраля 2015 года было опубликовано Постановление Правительства РФ за N 129 о применении двухкомпонентных тарифов на горячую воду. Этим нововведением вводится порядок определения и установления нормативов потребления коммунальной услуги по горячему водоснабжению в жилых помещениях и на общедомовые нужды, определяющих расход воды на горячее водоснабжение и расход тепловой энергии на подогрев воды для горячего водоснабжения.

Законодатели сочли, что необходима дифференциация тарифов на горячую воду в зависимости от используемой системы горячего водоснабжения (теплоснабжения) (закрытой или открытой) в связи с принципиальными технологическими различиями в процессе приготовления и поставки горячей воды в указанных системах, а также невозможностью корректно рассчитать тарифы на горячую воду без учета этих различий. Необходимо учитывать в составе тарифа на горячую воду все затраты, связанные с горячим водоснабжением, понесенные организацией коммунального комплекса, осуществляющей горячее водоснабжение. При этом тариф на горячую воду делится на два компонента (в закрытой системе горячего водоснабжения - на холодную воду и на тепловую энергию, в открытой системе теплоснабжения, то есть горячего водоснабжения - на теплоноситель и тепловую энергию) для учёта фактических затрат на приготовление и поставку горячей воды. Согласно документу, органам государственной власти субъектов РФ необходимо утвердить норматив потребления холодной воды для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению в жилом помещении и норматив расхода тепловой энергии на подогрев холодной воды для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению не позднее 1 января 2018 г.

Рано или поздно все ныне существующие ТСЖ столкнутся с необходимостью реформирования в новую форму объединения

Цель нововведения в том, чтобы более точно рассчитывать затраты на подогрев воды в МКД с учетом полотенцесушителей технологических трубопроводов, которые до последнего времени выпадали из расчетов и приводили к несостыковке в расчетах между собственниками помещений и ресурсоснабжающими организациями. В итоге реализация постановления приведет к более усовершенствованной системе расчетов за потребляемые ресурсы.

Кстати

Активно обсуждается проект федерального закона, предусматривающий отмену многодомных ТСЖ. Эта мера направлена на борьбу с управляющими компаниями, которые, мимикрируя под ТСЖ, пытаются избежать усиленного контроля, лицензирования и получить предписанные ТСЖ льготы. В некоторых городах зафиксированы случаи, когда одно ТСЖ управляло сотнями МКД. Новая мера направлена на то, чтобы ТСЖ могло управлять только одним домом - своим, тем, в котором проживают сами члены правления.

[Источник](#)