

Авторитетное мнение

- Оксана Петровна, мы уже рассмотрели, какие плюсы и минусы, с точки зрения законодательства, существуют при управлении домами товариществами собственников и управляющими компаниями. Знаю людей, которые, устав задавать управляющим вопросы, готовы перейти к непосредственному управлению. В чем тут особенность?

- Способ непосредственного управления МКД собственниками помещений устанавливается в ст. 164 ЖК РФ. Суть его заключается в следующем:

1) договоры на оказание коммунальных услуг (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электро- и газоснабжения, отопления и т.д.) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени;

2) договоры оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме собственники помещений заключают с юридическими и физическими лицами на основании решений общего собрания собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

Преимущества данного способа управления в следующем: нет отдельных органов управления домом, нет штата работников этого органа управления, которым нужно платить заработную плату, следовательно, собственник дома несет меньше расходов на содержание жилья.

Но у этого способа управления также существуют и минусы. Прежде всего, его можно применить только в относительно небольших многоквартирных домах. Ведь для того чтобы просто всем собраться (а собраться придется часто) и решить вопросы по поводу заключения договоров на содержание и ремонт жилого дома, необходимо выбрать человека (или группу лиц), который будет эти решения собрания воплощать в жизнь. Причем, на всех собраниях должны быть свой агитатор, лидер, своя инициативная группа, которая будет ходить во все необходимые инстанции на благо общего дела. Это - работа, немалая и постоянная, а потому должна быть не безвозмездная.

**- Особый вопрос у читателей - по деятельности РКЦ: на каком основании он выписывает квитанции? Надо полагать, работа эта не безвозмездная, в какие же тарифы она заложена и почему? А случается и такое: расчетно-кассовый центр (с которым ни один из жильцов не заключал договор на обслуживание) не выдает справку, если не уплачен долг за квартиру, тепло, горячую воду....**

- Да, чаще всего управляющие организации работают через расчетно-кассовый центр (РКЦ). Управляющая организация заключает с РКЦ договор на оказание услуг по расчетному обслуживанию - расчету, перерасчету, учету платежей, пени, ведению лицевых счетов; кассовому обслуживанию - предоставлению услуг по приему платежей жильцов многоквартирного дома за жилищные и коммунальные услуги через собственные пункты или другим способом и перечислению принятых платежей. После передачи управляющей организацией необходимой документации по жилому дому РКЦ осуществляет расчетное обслуживание путем открытия и ведения лицевых счетов, проводит начисление оплаты за жилищно-коммунальные услуги, учитывает субсидии и льготы, предоставляемые собственникам жилых помещений.

Следует отметить, что только РКЦ как уполномоченный представитель муниципального образования осуществляет начисление оплаты и принимает платежи за наём жилых помещений по муниципальному жилищному фонду, находящемуся в управлении управляющей организации, в соответствии с действующим законодательством и муниципальными правовыми актами.

Любая управляющая организация (например, ТСЖ или управляющая компания), осуществляющая управление в доме, где есть муниципальное

Продолжаем разговор с помощником судьи Арбитражного суда Хабаровского края Оксаной НИКИТИНОЙ о различных способах управления многоквартирным домом

# Зачем нам РКЦ?

ципальное жильё, обязана заключить договор с РКЦ для осуществления платы за наём жилого помещения, так как управляющая организация не вправе сама начислять собственникам и взимать с них начисления по найму.

Конечно, заключение договора с муниципальным расчетно-кассовым центром требует дополнительных затрат, поэтому многие управляющие организации и ТСЖ стремятся избежать этих расходов, самостоятельно рассчитывая и принимая оплату за содержание жилья и жилищно-коммунальные услуги. Однако им следует помнить, что начисление и прием оплаты за наём муниципального жилого помещения производится только уполномоченным на то органом муниципалитета.

Что касается выдачи различных документов и оплаты ЖКУ, уместно рассмотреть права и обязанности собственников с точки зрения законодательства.

В соответствии с положениями раздела V Правил предоставления коммунальных услуг гражданам - потребитель жилищно-коммунальных услуг имеет право:

а) получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;

б) получать от управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя);

в) требовать от управляющей организации произвести сверку платы за коммунальные услуги и не позднее трех рабочих дней выдать документы, подтверждающие правильность начисления гражданину платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации;

г) получать от управляющей организации акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;

д) получать от управляющей организации информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

е) быть в соответствии с настоящими Правилами или договором полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредоставления коммунальных услуг;

ж) требовать уплаты исполнителем неустоек (штрафов, пеней) при непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;

з) требовать от управляющей организации устранения аварии и выполнения своих заявок в разумный срок;

и) при наличии общедомовых приборов учета требовать у управляющей организации предоставления журнала учета, который ведется по снятым показаниям счетчика. Такой журнал должен быть предоставлен гражданину в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения;

к) получать информацию от управляющей организации в течение



сутки со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и инженерных коммуникаций и оборудования о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;

л) требовать от управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу гражданина - потребителя коммунальных услуг (проживающих совместно с ним лиц) вследствие непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также морального вреда в порядке и размерах, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации;

м) требовать предъявления уполномоченным представителем управляющей организации документов, подтверждающих их полномочия при проведении осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ и ликвидации аварий; при снятии представителем организации показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета;

н) осуществлять иные права, предусмотренные ЖК РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

В то же время потребитель коммунальных услуг обязан информировать управляющую организацию об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений; своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги. В случае невнесения в установленный срок платы за коммунальные услуги потребитель уплачивает исполнителю пени в размере, установленном ЖК РФ, что не освобождает его от внесения платы за коммунальные услуги; нести иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, иными федеральными законами и договором.

**- Может ли величина управляющей компании влиять на величину оплаты ЖКУ?**

- Для обслуживания большого комплекса домов, которыми управляет управляющая компания, ей требуется и большой штат работников, которым, конечно, надо платить заработную плату. Их заработная плата входит в структуру тарифа на содержание и ремонт жилья, а он в таких крупных управляющих организациях не выбирается на общем собрании собственников жилого дома,

а устанавливается в размере фиксированного тарифа, утвержденного органом местного самоуправления. Следовательно, если указанный тариф изменить нельзя, то управляющая организация будет увеличивать в структуре тарифа на содержание и ремонт жилья затраты на заработную плату работников компании, экономя при этом на других составляющих. Здесь следует пояснить, что в структуру тарифа на содержание и ремонт жилья входит начисление заработной платы обслуживающему персоналу, ремонт подъездов, уборка придомовой территории и подъездов, уплата налогов, оплата услуг по обслуживанию лифтов, вывозу мусора, другие расходы. Знает, экономить управляющая организация будет на ценах услуг по обслуживанию дома, что может привести к ухудшению качества содержания дома. Кроме того, как уже отмечалось, дополнительных финансовых затрат требует оплата услуг расчетно-кассового обслуживания жильцов дома управляющей организации по договору, заключенному с РКЦ.

К недостаткам такого способа управления также следует отнести и отсутствие реального участия в управлении делами своего дома со стороны собственников квартир. Общее собрание в таких домах проходит крайне редко. Как правило, собственники жилья по тем или иным вопросам голосуют в форме заочного голосования, зачастую даже не зная его итогов. Поэтому такой способ управления многоквартирным домом подходит, как это ни обидно звучит, для инертных граждан, которым нет особого дела до решения каких-то формальных с их точки зрения вопросов, присутствия на собраниях и т.п., им важен лишь конечный результат, но ведь и он зависит только от собственников жилого дома!

Разработчики реформы ЖКХ полагают, что управляющая организация - не перепродавец услуг, зарабатывать она будет на обслуживании внутридомового оборудования. Но здесь уместно предположить, что это обслуживание должно стать поистине золотым для жильцов, чтобы окупить все расходы управляющей компании (создание и функционирование аварийных, эксплуатационных и абонентских служб), не говоря уже о ее вполне понятном желании получать прибыль. Ясно, что никакие жильцы такую стоимость обслуживания не осилит, да и управляющей организации «интереснее» работать с основными потоками коммунальных средств, которые формируются из затрат на предоставляемые ресурсы.

Беседовала  
Ирина Северцева

Счетчик

## Эксперимент на Бойко-Павлова

Энергетики постарались доказать, как много зависит от состояния электросетей

В рамках исполнения Федерального закона № 261 «Об энергосбережении и повышении энергоэффективности», ОАО «ДЭК» запустил проект «Дом энергосбережения». Цель данного эксперимента - на практике показать, как можно снизить общее потребление электроэнергии (ОДН), проводя электромонтажные работы и применив энергосберегающие технологии.

Для реализации проекта в Хабаровске был выбран стандартный многоквартирный дом № 7 по улице Бойко-Павлова, построенный в начале 40-х годов прошлого века. Энергетики провели полный технический энергоаудит дома для выявления причины высокого общедомового потребления. В декабре 2010 года доля ОДН здесь составляла 65 процентов от индивидуального потребления электроэнергии в квартирах. В ноябре 2010 года, январе и феврале 2011 года - размер доли ОДН колебался от 27 до 37 процентов.

Для реализации проекта в Хабаровске был выбран стандартный многоквартирный дом № 7 по улице Бойко-Павлова, построенный в начале 40-х годов прошлого века. Энергетики провели полный технический энергоаудит дома для выявления причины высокого общедомового потребления. В декабре 2010 года доля ОДН здесь составляла 65 процентов от индивидуального потребления электроэнергии в квартирах. В ноябре 2010 года, январе и феврале 2011 года - размер доли ОДН колебался от 27 до 37 процентов.

Для реализации проекта в Хабаровске был выбран стандартный многоквартирный дом № 7 по улице Бойко-Павлова, построенный в начале 40-х годов прошлого века. Энергетики провели полный технический энергоаудит дома для выявления причины высокого общедомового потребления. В декабре 2010 года доля ОДН здесь составляла 65 процентов от индивидуального потребления электроэнергии в квартирах. В ноябре 2010 года, январе и феврале 2011 года - размер доли ОДН колебался от 27 до 37 процентов.

Для реализации проекта в Хабаровске был выбран стандартный многоквартирный дом № 7 по улице Бойко-Павлова, построенный в начале 40-х годов прошлого века. Энергетики провели полный технический энергоаудит дома для выявления причины высокого общедомового потребления. В декабре 2010 года доля ОДН здесь составляла 65 процентов от индивидуального потребления электроэнергии в квартирах. В ноябре 2010 года, январе и феврале 2011 года - размер доли ОДН колебался от 27 до 37 процентов.

Для реализации проекта в Хабаровске был выбран стандартный многоквартирный дом № 7 по улице Бойко-Павлова, построенный в начале 40-х годов прошлого века. Энергетики провели полный технический энергоаудит дома для выявления причины высокого общедомового потребления. В декабре 2010 года доля ОДН здесь составляла 65 процентов от индивидуального потребления электроэнергии в квартирах. В ноябре 2010 года, январе и феврале 2011 года - размер доли ОДН колебался от 27 до 37 процентов.

Для реализации проекта в Хабаровске был выбран стандартный многоквартирный дом № 7 по улице Бойко-Павлова, построенный в начале 40-х годов прошлого века. Энергетики провели полный технический энергоаудит дома для выявления причины высокого общедомового потребления. В декабре 2010 года доля ОДН здесь составляла 65 процентов от индивидуального потребления электроэнергии в квартирах. В ноябре 2010 года, январе и феврале 2011 года - размер доли ОДН колебался от 27 до 37 процентов.

Для реализации проекта в Хабаровске был выбран стандартный многоквартирный дом № 7 по улице Бойко-Павлова, построенный в начале 40-х годов прошлого века. Энергетики провели полный технический энергоаудит дома для выявления причины высокого общедомового потребления. В декабре 2010 года доля ОДН здесь составляла 65 процентов от индивидуального потребления электроэнергии в квартирах. В ноябре 2010 года, январе и феврале 2011 года - размер доли ОДН колебался от 27 до 37 процентов.

Для реализации проекта в Хабаровске был выбран стандартный многоквартирный дом № 7 по улице Бойко-Павлова, построенный в начале 40-х годов прошлого века. Энергетики провели полный технический энергоаудит дома для выявления причины высокого общедомового потребления. В декабре 2010 года доля ОДН здесь составляла 65 процентов от индивидуального потребления электроэнергии в квартирах. В ноябре 2010 года, январе и феврале 2011 года - размер доли ОДН колебался от 27 до 37 процентов.