

«Проблемы в ЖКХ — следствие политики органов местного самоуправления»

Претензионную работу с населением, имеющим задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, должны вести управляющие компании (УК). Однако их тариф, в отличие от постоянно растущих тарифов поставщиков ресурсов, сдерживается местными властями для создания иллюзии благополучия, считает Юрий Татаринов, старший юрист практики по проектам в энергетике юридической фирмы VEGAS LEX. Вести бизнес в таких условиях смогут лишь УК, которые предложат владельцам квартир платить реальную стоимость своих услуг или как минимум освободятся от ответственности за долги населения.



Н: — Кто должен вести претензионную работу с населением: УК или ресурсоснабжающие организации (РСО)?

Ю.Т.: — В случае выбора способа управления многоквартирным жилым домом посредством УК претензионную работу должна вести УК.

В случае непосредственного управления данной работой должны вести РСО, с которыми у жильцов заключены договоры на поставку соответствующего ресурса.

Н: — РСО из своего тарифа должна выплачивать УК деньги за ведение претензионной работы?

Ю.Т.: — Нет. Дело в том, что затраты, которые несет УК в связи с ведением претензионной работы, учитываются в составе платы за управление многоквартирным жилым домом, потому что в этих деньгах заложены расходы на содержание аппарата.

Н: — РСО ежегодно повышают тарифы на 15%, а тариф УК в Ростове не менялся 5 лет.

Ю.Т.: — Проблема существует. Это следствие политики органов местного самоуправления, стремящихся создать иллюзию благополучия. Тариф зависит от двух факторов — политики, а также финансового состояния государства и населения. Люди не могут пла-

тить больше, чем указано в квитанциях, поэтому и получают такие парадоксы. Однако жители могут выбрать УК, которая вправе сама предлагать им стоимость своих услуг. И если людям не нравится стоимость, они недовольны качеством, готовы платить больше, они способны решить это самостоятельно: как минимум создать собственное ТСЖ и вкладывать свои деньги в свое общее имущество.

Н: — А если есть УК, но при этом деньги жильцов непосредственно идут в РСО, кто должен вести претензионную работу?

Ю.Т.: — Вопрос в том, кто управляет домом. Если жильцы вносят плату напрямую в РСО и при этом платят УК за ее услуги по управлению (в стоимость включены расходы на содержание аппарата), то согласно Постановлению Правительства № 354 внесение денег напрямую в РСО означает, что жильцы надлежаще заплатили за коммунальные услуги. Соответственно, невнесение денег означает, что их должен взыскивать тот, кто управляет домом. Вот в чем нюанс. Если уж заниматься управлением домом как бизнесом, то заниматься от и до.

Н: — О каком бизнесе может идти речь,

если УК должна изыскать где-то эти деньги, притом что ее тарифа не хватает и на содержание дома?

Ю.Т.: — Это основная неразрешимая на данный момент проблема. Дело в том, что УК не имеет существенных активов, соответственно, для нее проблематично получать кредиты, чтобы покрыть кассовые разрывы. Выход из ситуации состоит в том, чтобы РСО напрямую получали денежные средства от потребителей коммунальных ресурсов, минуя УК. Это уже реализовано в газоснабжении Постановлением Правительства № 549, при этом Постановление № 354 на данные отношения не распространяется, т. е. УК может не нести ответственность за неплатежи.

Н: — Есть ли еще какие-то механизмы, позволяющие УК минимизировать свою ответственность за неплатежи населения?

Ю.Т.: — В Постановлении Правительства № 354 указано, что ответственность УК за просрочку или неисполнение обязательств должна быть зеркальна размеру ответственности за просрочку жителей, которые эту плату не вносят. Тем самым законодатель защищает интересы УК: даже если с нее будут взысканы сумма долга и неустойка, то УК будет аналогично взыскивать долг и неустойку с допустивших просрочку жителей. Если УК хочет заниматься исключительно обслуживанием дома, то, чтобы не связываться с предоставлением коммунальных услуг, она может просто быть подрядчиком при непосредственном управлении домом. Жители могут проголосовать за введение непосредственного управления и самостоятельно заключать договоры с РСО, а УК нанимать, чтобы она выполняла какие-то работы. Для нее это будет самый безопасный вариант, но тогда это будет не в полной мере управление многоквартирным домом.

Н: — Что, по вашему мнению, нужно сделать, чтобы решить проблему с неплатежами населения?

Ю.Т.: — Существенно снизить уровень задолженности на сегодняшний день затруднительно из-за низкого уровня социально-

«ЗАТРАТЫ, КОТОРЫЕ НЕСЕТ УК В СВЯЗИ

С ВЕДЕНИЕМ

ПРЕТЕНЗИОННОЙ РАБОТЫ, УЧИТЫВАЮТСЯ В СОСТАВЕ

ПЛАТЫ ЗА УПРАВЛЕНИЕ ДОМОМ».

экономического развития населения России. Тем не менее положить начало постепенному выходу из кризисной ситуации возможно за счет внедрения нескольких мер.

Первая мера — создание между РСО, УК и органами местного самоуправления единых информационных баз данных. Там в режиме реального времени должна учитываться информация о начисляемых и оплачиваемых коммунальных платежах, включая сведения о тарифах, сумме задолженности и пр. Сейчас, как правило, сведения о задолженности населения, поступающие от УК и РСО, существенно отличаются друг от друга, их сложно перепроверить.

Вторая мера — введение института обязательной в силу закона банковской гарантии для УК в счет исполнения ими обязательств по оплате приобретенных коммунальных ресурсов для случая их приобретения УК у РСО. С одной стороны, это станет барьером для входа на рынок недобросовестных УК, с другой — стимулом для УК оперативно отслеживать динамику возникновения задолженности, с третьей стороны — позволит РСО рассчитывать на гарантию поступления платежа за переданный коммунальный ресурс.

Третья мера — повсеместное внедрение технологии внесения платы за коммунальные услуги с помощью интернета. Зачастую основным фактором несвоевременного внесения платы выступает именно неудобство совершения гражданами данной операции.

Беседовала Юлия Полякова

ДЕЛОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РЕКЛАМА



ПРОДАЖА
ТОРГОВО-ОФИСНОГО
КОМПЛЕКСА (723,1 м²)
И ГАРАЖНЫХ
БОКСОВ (406,3 м²)
Таганрог, ул. Турубаровых, 75-77
(863) 282-50-09



ПРОДАЖА
МЕЛЬНИЧНО-ЭЛЕВАТОРНОГО
КОМПЛЕКСА
Объект расположен
на набережной р. Дон
(причалная стенка, ж.-д. ветка)
Ростов-на-Дону, ул. 29-я Линия, 108
(863) 282-50-09

СДАЮ
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ
И СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ
от 100 до 600 м², офисы.
ЗЖМ, хороший подъезд,
охраняемая территория.
Т.: 24-8888-7, 8-918-507-35-08

Уважаемые читатели!
Если вас заинтересовало предложение
в этом блоке, не забудьте сообщить,
что вы прочитали о нем
в газете «Город N». Спасибо.

ДРУГИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ
О ПРОДАЖЕ И АРЕНДЕ
НЕДВИЖИМОСТИ вы сможете
найти в этом номере на с. 16.

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РЕКЛАМА

Группа компаний
СИГМА

Строим будущее!

Жилой комплекс

«Чехов»

Тел.: (863) 301-01-11

www.sigma-don.ru



- расположен в самом престижном районе (Чехова/Пушкинская)
- образец совершенства по отделке и техническому оснащению
- будет построен в соответствии с европейскими стандартами
- использованы самые современные материалы и технологии строительства

Рассрочка, ипотека, регистрация договоров в УФРС

С проектной декларацией можно ознакомиться на www.sigma-don.ru.
Разрешение на строительство № RU 61310000-7662-1 от 08.09.2011 г.
Строительство ведётся в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ.
Рассрочка предоставляется ООО «СигмаСтрой».
Ипотека предоставляется ОАО «Сбербанк», ОАО «Газпромбанк», ЗАО «ВТБ 24».

РЕКЛАМА

СПЕЦИАЛЬНЫЙ РАЗДЕЛ «СТРОИТЕЛЬСТВО И ЖКХ»

Главная тема: «Технологии строительства быстровозводимых зданий».

1
октября

- ▶ Жилые объекты: «Управляющие компании: расстановка сил на рынке».
- ▶ Стройматериалы: цены на металл, цемент, щебень и песок.
- ▶ Рубрика «Круглый стол участников рынка».

ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ: 2-910-245/610, e-mail: r@gorodn.ru
ОТДЕЛ ПОДПИСКИ: 2-910-494, e-mail: pod@gorodn.ru

Город N
ГАЗЕТА БИЗНЕС-КЛАССА