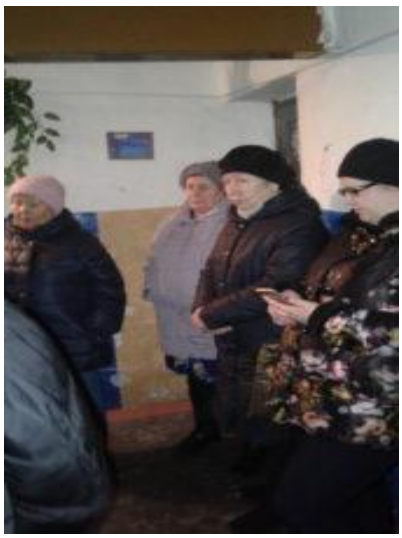
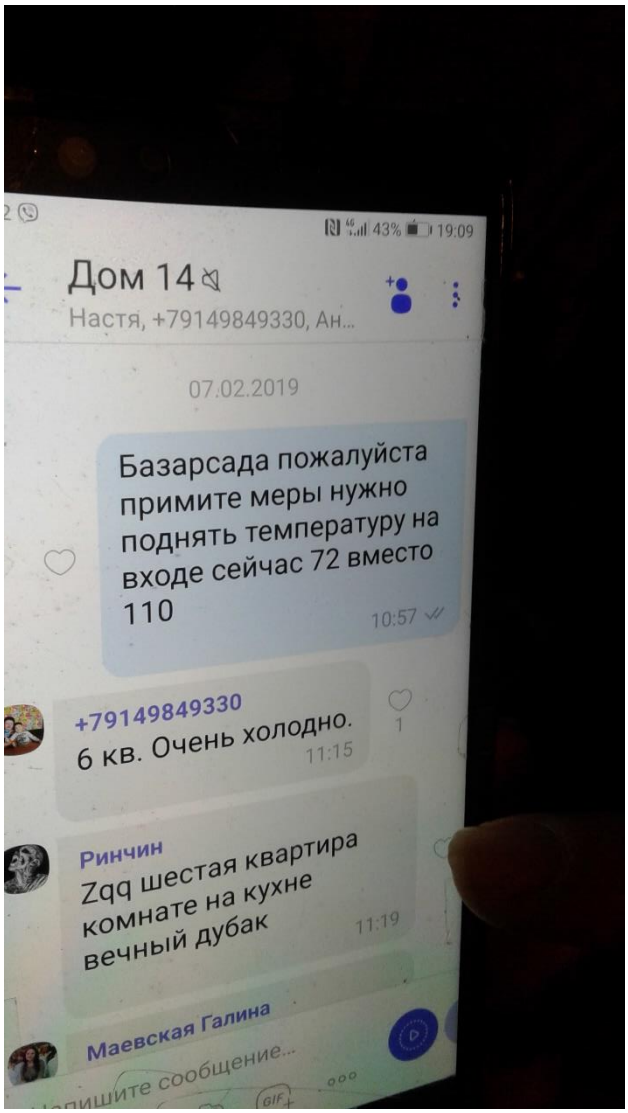


28 февраля 2019 г. в 18.00 ч. состоялась встреча экспертов Левуковой О.Г. и Жужговой Е.В. с жителями МКД, расположенные по адресу : ул. Третьякова д.12 ; ул. Третьякова д.14 ; ул. Третьякова д.25 и ул. Третьякова д.25б г. Улан-Удэ.



К сожалению в МКД, расположенные по адресу : ул. Третьякова д.12 ; ул. Третьякова д.14 ; ул. Третьякова д.25 и ул. Третьякова д.25б г. Улан-Удэ не образовалась инициативная группа, способная создать ТСЖ и взять на себя управление домом, где недостаточная информированность собственников квартир о преимуществах того или иного способа управления, где большинство собственников квартир рассчитывает по тем или иным причинам самостоятельно решить вопрос минимизации стоимости коммунальных услуг.

Эксперты разъяснили ответственность собственникам жилых помещений за ненадлежащее состояние общего имущества и последствия бездействия собственников жилья. Совместно с жителями разрабатывается план мероприятий по взаимодействию с РСО и органами исполнительной власти г. Улан-Удэ по поставке всех коммунальных ресурсов.

Собственникам МКД, разъяснили, что при непосредственном управлении МКД собственники помещений в данном доме заключают договор оказания услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме на основании решения общего собрания с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ).

Договоры на коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро– и газоснабжение, отопление) заключаются каждым собственником помещения от своего имени с поставщиками энергоресурсов.

На основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, осуществляющих непосредственное управление, от их имени в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной ему в письменной форме всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

Как считают эксперты, непосредственное управление представляется наименее продуктивным способом управления МКД по следующим основаниям:

Электро– и газоснабжение при всех способах управления оплачиваются непосредственно энергоснабжающим организациям.

При установке счетчиков воды ее расход оплачивается при любом способе управления на основании показаний счетчика (как и водоотведение).

При наличии приборов учета тепла в квартире, что не характерно для абсолютного большинства домов, оплата его стоимости тоже не зависит от способа управления МКД.

При отсутствии квартирных приборов учета тепла, в зависимости от того, есть или нет приборы учета тепла в доме, собственник квартиры может в отдельных случаях получить расчетным путем несколько меньшую сумму за оплату тепла.

Однако это довольно трудоемкий процесс, зависящий от многих факторов, в том числе от объективности данных теплоснабжающей организации, и поэтому малоперспективный.

К тому же следует учесть, что поставка в квартиру воды и тепла зависит как от энергоснабжающей, так и от эксплуатирующей организации, что во многих случаях затрудняет определение ответственной организации за некачественную и несвоевременную поставку энергоносителей в квартиру.

Исходя из изложенного, можно сделать вывод о том, что рассматриваемый способ предполагает децентрализацию управлением МКД, которая не будет способствовать профессионализму в решении управленческих задач.

Отмеченные особенности рассматриваемого способа управления привели к его фактической отмене Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ. В п. 5 ст. 7 этого закона сказано о том, что до 01.04.2015 собственники помещений в многоквартирном доме с количеством квартир более 16, в случае непосредственного управления таким домом, обязаны провести общее собрание и принять решение о выборе иного способа управления. Таким образом, способ непосредственного управления МКД может осуществляться только для тех МКД, количество квартир в которых не превышает 16.

Эксперты Левукова О.Г. и Жужгова Е.В., готовы продолжить работу с собственниками по реализации способа непосредственного управления МКД.