



Саморегулируемая организация
Некоммерческое Партнерство

**Национальный
Жилищный
Конгресс**

Вопросы разграничения ответственности между участниками управления многоквартирного дома: судебная практика, законотворчество

**Вепрецкая Т. П. Директор
АНП «Национальный Жилищный Конгресс»**



Виды взаимоотношений в сфере управления многоквартирными домами

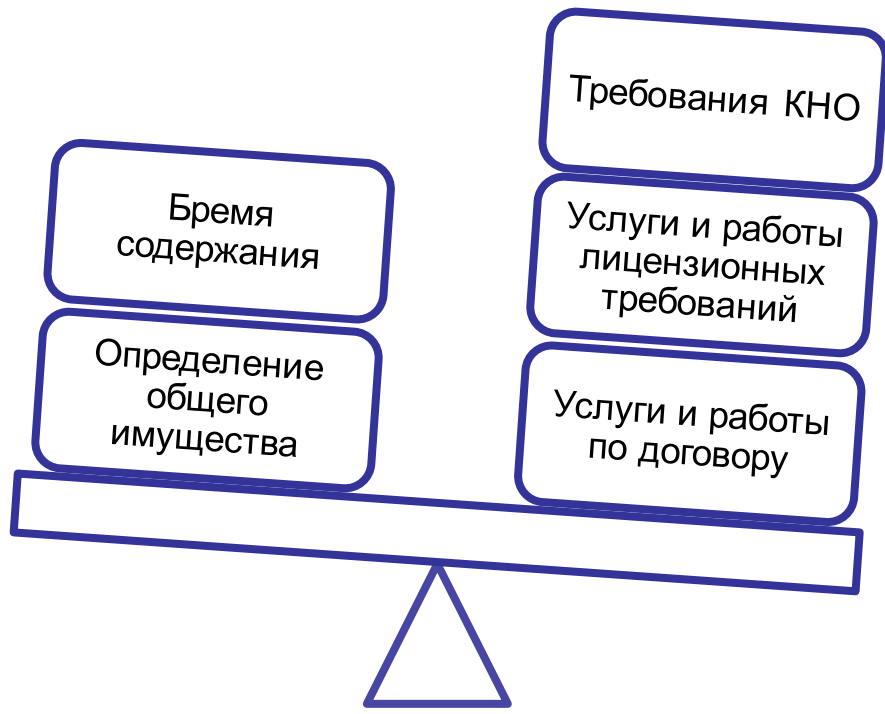




Объемы ответственности УК и собственников

Собственник

Управляющая организация





Национальный
Жилищный
Конгресс

Проблемы разграничения ответственности

1

Большое
административное
воздействие на
управляющую
организацию

2

Высокие
экономические
риски в
правоотношениях
собственник-
управляющий,
управляющий-
PCO

3

Разбаланс между
правом
собственности и
ответственностью



Меры по снижению административного воздействия

1	Поэтапный переход на саморегулирование отрасли: # с введением независимой процедуры перехода управления МКД от одной УК к другой УК; # независимой процедуры прихода и ухода с рынка услуг; # введение подхватывающего управления МКД.
2	Фиксированный порядок применения административного воздействия, с риск-ориентированной моделью ГЖИ
3	Дифференцированный подход к мере и размеру наказания
4	Введение ответственности ГЖИ и МЖИ за принятие решения приводящего к невосполнимым убыткам УК, ТСЖ



Снижение экономических рисков УК с РСО

1	Введение единых стандартов взаимодействия по осуществлению контроля объемов коммунального ресурса и услуги в МКД и алгоритмов расчетов начислений за коммунальный ресурс и услугу.
2	Введение гражданской-правовой ответственности РСО в виде приостановлении оплаты, в случае не предоставления сведений о потреблении КУ собираемых РСО для целей начисления за коммунальные ресурсы и услуги.
3	Пересмотр порядка определения некачественного коммунального ресурса и услуги и размера ответственности.
4	Введение ответственности РСО за не принятие к коммерческому учету ОДПУ и ИПУ при расчете платы за коммунальный ресурс и услугу.



Снижение экономических рисков при недобросовестной конкуренции

1	Запрет на проведение общих собраний одновременно по схожим или аналогичным вопросам повестки.
2	Введение обязательной компенсации собственниками управляющей организации за выполненные работы по текущему ремонту в случае переизбрания управляющей организации путем возложения взыскания задолженности в том числе на новую управляющую организацию.
3	Исключить администратора общего собрания при онлайн голосовании и передать функцию по внесению решений общих собраний в систему ГИС ЖКХ в МФЦ, Почту России, Банки.
4	Введение обязательного минимального платежа за содержание и ремонт для многоквартирных домов.



Снижение экономических рисков УК и собственники

1	Установления перечня существенных нарушений договора управления, по которым собственники имеют права расторгнуть договор управления многоквартирным домом в любое время.
2	Установления единого стандарта услуг и работ с дифференциацией по видам конструкций и оборудования многоквартирных домов для заключения договора управления и приведения в соответствии с ними лицензионных требований.
3	Введение виды договоров управления в зависимости от цели (поддержание, модернизация и т.д.)
4	Принудительная продажа помещения собственника должника за ЖКУ и списание задолженности за коммунальные услуги и ресурсы в случае невозможности взыскания их собственника.



Снижение экономических рисков УК с ОМСУ

1	Распространить применение минимального перечня обязательных работ и услуг в многоквартирном доме при расчете платы за содержание и ремонт установленных ОМСУ в соответствии с ч.4, ст. 158 Жилищного кодекса РФ.
2	Введение компенсации из бюджета ОМСУ за не своевременное принятие решения об установлении платы за содержание и ремонт, индекса повышения стоимости работ и услуг или принятие решения с платой ниже экономически обоснованной.
3	Разграничение ответственности за объекты благоустройства расположенные на придомовой территории не вошедшей в общее имущество многоквартирного дома.
4	Введение обязанности оказания помощи в предоставлении помещения для работы Советов дома и проведения Общего собрания.



Направления по которым не разграничена ответственность

Текущий и капитальный ремонт
общего имущества

Коммунальный ресурс
потребленный на общем имуществе

Задолженность потребителей за
коммунальную услугу



Национальный
Жилищный
Конгресс

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

SNPNGK.RU
snpngk@bk.ru