



О газете Свежий номер Новости Спец. выпуски Подписка Контакты Рекламоделателям



Проект «Клуб худышек»



Проект «Без барьеров»



Аксинья



- [Точка зрения](#)
- [После Майдана](#)
- [Наша Победа](#)
- [Власть](#)
- [Земля и люди](#)
- [Экономика и бизнес](#)
- [Ваше право](#)
- Коммуналка**
- [Социальные проблемы](#)
- [Здоровье](#)
- [Потребитель](#)
- [Образование и наука](#)
- [Культура](#)
- [Спорт](#)
- [Криминал](#)
- [Фоторепортаж](#)
- [Экология](#)
- [Видео](#)
- [После публикации](#)
- [Рады помочь](#)
- [Мне нужна мама](#)
- [Растем вместе](#)
- [Закупки](#)
- [Фотофакт](#)
- [СОЧИ 2014-2017](#)
- [Законодательные акты](#)

**КОММУНАЛКА /**

**№185 от 01 июня 2017 г.**

## Должники поневоле

поделиться

Это - очередная история про то, как поссорились руководство ТСЖ и жильцы дома. Как теперь выйти из ситуации?



Ветераны труда Александр и Людмила Криволаповы:  
«Мы за порядок во всем. Но как его добиться?»

«Напишите статью про наш дом по улице Ленина, 48/3, – попросила наша читательница из Ростова Людмила Криволапова. – С января по апрель 2017 года мы, жильцы, не платим за свет, так как председатель товарищества дома расторгла договор с энергетиками, не уведомив ни собственников, ни нашу управляющую компанию. Новый договор с энергоснабжающей организацией не заключен, в результате квитанции к нам не приходят. Куда мы только ни обращались... Помогите добиться справедливости!»

### А дело было так...

До 2015 года домом управляло товарищество собственников жилья «Сельмаш, 48/3». ТСЖ формировало квитанции, исключая расчеты за электроэнергию. С энергетиками в товариществе заключили агентский договор, согласно которому квитанции гражданам высылали сами ресурсники. Но в конце 2015 года ТСЖ подписывает договор управления многоквартирным домом с управляющей компанией «Уют», к которой должны были бы перейти права по взаимодействию со всеми ресурсоснабжающими организациями (ч. 11 ст.161 ЖК РФ). Так и случилось. Исключение составили только энергетика. ПАО «ТНС Энерго Ростов-на-Дону» продолжало поставлять услуги жильцам дома на улице Ленина на основании старого договора с товариществом. Такой расклад устраивал всех до начала 2017 года, когда в силу вступило постановление правительства РФ № 1498 от 26.12.2016.

Согласно этому постановлению с 1 января 2017 года ресурсоснабжающие организации обязаны выставлять собственникам счета только по показаниям индивидуальных приборов учета плюс оплата расходов на общедомовые нужды (ОДН) в пределах норматива потребления. Следовательно, за все перерасходы по электроэнергии на общедомовые нужды осталось бы в ответе ТСЖ. Поэтому, чтобы избежать трат, перед самым новым годом представители правления товарищества предлагают передать свои полномочия по взаимодействию с энергетиками управляющей компании «Уют». В компании отказываются, и председатель ТСЖ Галина Бандурина разрывает агентский договор с энергетиками. Последние перестают формировать жильцам квитанции.

### К чему пришли?..

Однако в мае, после обращений жителей дома в прокуратуру, жилищную инспекцию, министерство ЖКХ области, нескольких совещаний в администрации Октябрьского района города товарищество наконец разослало собственникам квартир квитанции на свет. Предварительно у жильцов были

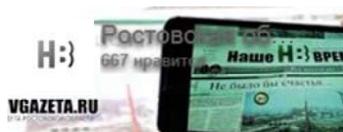
#### СОБЕСЕДНИК



#### Обещанного три года ждать

Через три года в школах Ростова и области станут работать почти идеальные учителя. Такую амбициозную задачу поставили ученые академии психологии и педагогики Южного Федерального университета при разработке концепции развития педагогического образования

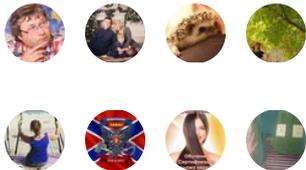
[Подробнее](#)



Нравится Страница

Станьте первым из друзей, кому это понравилось.





[Подписаться на новости](#)

собраны показания счетчиков. Эти данные, а также показания общедомового прибора учета ТСЖ отослало энергетикам, после чего последние выставили счет товариществу, которое сформировало уже квитанции по каждой квартире. Однако долг за сверхнормативный расход электричества в местах общего пользования так и остался за ТСЖ.

– В результате устной договоренности с энергетиками, – рассказывает бухгалтер ТСЖ «Сельмаш, 48/3» Ольга Чугуева, – мы пришли к соглашению, по которому до июня все расчеты по свету будут идти через ТСЖ. А к лету с ресурсниками подпишет договор какая-либо управляющая компания. Тогда плата будет идти через нее. Может, в «Уюте» согласятся на такие условия, если нет– мы заключим договор с другой УК.

В ТСЖ надеются, что их долг по свету (за сверхнормативный расход электричества в местах общего пользования) все-таки возьмет на себя управляющая компания. Если этого не случится, они будут выплачивать его сами, за счет средств от сдачи подвальных помещений. По словам Ольги Чугуевой, энергетика на это согласны.

## А согласны ли жильцы?

Несмотря на то что вопрос со светом, кажется, улаживается, жильцы по-прежнему выражают беспокойство по поводу их обслуживания представителями сферы ЖКХ. Почему ТСЖ не уведомило их о расторжении договора с энергетиками? Почему не вывешивалось никаких сообщений о ходе решения проблемы? Почему о возможной смене управляющей компании они узнают от сотрудников газеты, а не на общем собрании жильцов дома? Кто понесет ответственность за то, что столько месяцев они находились в «подвешенном состоянии» – не то должники, не то добропорядочные граждане?

В ТСЖ считают, что правление товарищества имело право во всех вышеперечисленных случаях действовать, не учитывая мнения жильцов. Якобы и для расторжения договора с ресурсниками, и для смены управляющей компании, согласно уставу ТСЖ, достаточно решения правления товарищества. Но так ли это на самом деле? С этим вопросом мы обратились к директору Южного Регионального центра поддержки ЖКХ Николаю Шубину. Вот его мнение:

– Согласно ч. 11 ст. 161 ЖК РФ, после заключения ТСЖ договора управления с управляющей организацией именно последняя становится исполнителем в отношении всех коммунальных услуг, предоставляемых собственникам. При этом на исполнителя лежит обязанность по выставлению квитанций с указанием получателем ресурсоснабжающей организации (для прямых расчетов). Необходимые разделы есть в рекомендуемом платежном документе согласно приказу Минстроя России от 29.12.2014 №924/пр. Однако в нарушение приведенной нормы ТСЖ продолжало фактически оставаться исполнителем услуги электроснабжения, устроившись от выставления платежных документов, что недопустимо.

Что же касается вопросов взаимодействия товарищества и управляющей компании, то здесь ситуация обстоит следующим образом: договором управления, заключенным между ТСЖ и компанией «Уют», не предусмотрено право ТСЖ на односторонний отказ от указанного договора в отсутствие решения общего собрания.

Свой комментарий сложившейся ситуации сделал Владимир Бабичев, жилищный эксперт рабочей группы Общественной палаты Ростовской области по общественному жилищному контролю:

– Нарушение прав потребителей жилищно-коммунальных услуг в многоквартирном доме по ул.Ленина,48/3 произошло в результате нарушения правовых норм жилищного законодательства правлением ТСЖ и самоустранения управляющей организации ООО «Управляющая компания «Уют» от выполнения обязанностей исполнителя коммунальных услуг, установленных п.31 Правил № 354 от 6 мая 2011 года «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Проверку по данному вопросу провела и Госжилинспекция области. В ходе нее было установлено, что «у ТСЖ «Сельмаш, 48/3» отсутствуют правовые основания для расторжения договора ресурсоснабжения» (заключенного в свое время между ними и энергетиками). Для устранения выявленных нарушений ТСЖ «Сельмаш, 48/3» выдано предписание.

[Екатерина Жукова](#)



[распечатать](#)  
[сообщить об ошибке](#)

Это интересно

Я рекомендую

Твитнуть