Приложение к постановлению

Дивногорского городского Совета депутатов от 27.03. 2014 № 64-п

**Основные выводы работы комиссии депутатского расследования.**

Согласно распоряжению председателя Дивногорского городского Совета депутатов № 159-р от 06.03.2014г. была сформирована временная комиссия по вопросам реформирования ЖКХ г. Дивногорска.

Основной проблемой, возникшей в данной сфере в г.Дивногорске, комиссия определила затруднения в процессе перехода управления многоквартирными домами от одной управляющей компании к другой. Установление рыночных отношений и создание конкурентной среды в сфере ЖКХ определено Правительством РФ. Однако различие в толковании норм законодательства, отсутствие единого мнения в решениях судов различных уровней по вопросам перехода управления многоквартирными домами привело к тому, что этот процесс принимает сумбурный и затяжной характер.

Комиссия определила основные причины возникновения такой ситуации в сфере ЖКХ в г.Дивногорска. К ним относятся: отказ в заключении договоров ресурсоснабжения с новыми управляющими компаниями (далее – УК) в части теплоснабжения многоквартирных домов (далее – МКД) со стороны ОАО «КТК» и водоснабжения со стороны ООО «Дивногорский водоканал», а также отказ управляющей компании ООО ДЖКХ в передаче технической документации новым управляющим компаниям по многоквартирным домам, собственники помещений в которых приняли решение о смене управляющей компании. Данное положение вещей привело к тому, что новые УК не могут приступить к управлению домами в полном объеме, т.е. могут предоставлять только жилищные услуги и частично коммунальные. Поэтому собственники помещений в МКД с 2014 года стали получать по 2 квитанции за жилищно-коммунальные услуги от двух управляющих компаний, что противоречит требованиям п.9 ст.161 ЖК РФ.

Позиция ресурсоснабжающих организаций (далее – РСО) ОАО «КТК» и ООО «Дивногорский водоканал» заключается в том, что наличие договоров на поставку коммунальных ресурсов с ООО «ДЖКХ» по спорным домам не позволяет им заключить такие договора с новыми УК. Однако согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 25.02.2014) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» пп.14,15,17 основанием для заключения договоров с новыми УК является решение собственников жилых помещений в многоквартирном доме о переходе под управление иной УК. Таким образом, действующий договор на поставку коммунального ресурса не требует специальной процедуры расторжения. Следует учесть, что Жилищный кодекс РФ не дает права отказать РСО в заключении договоров с новыми УК, право управления которых определено решением общего собрания собственников помещений МКД. Примерами такого выполнения требований законодательства являются предприятия ОАО «Красноярскэнергосбыт» и ООО «ТСК плюс», которые, имея статус ресурсоснабжающих организаций, заключили договоры соответственно на электроснабжение и теплоснабжение с новыми УК при том же самом наборе исходных документов.

Проверка комиссией легитимности процедуры проведения собраний собственников помещений в многоквартирных домах о выборе способа управления и управляющей компании показала полное соответствие состоявшихся собраний и принятых на них решений действующему законодательству. Аналогичный вывод был сделан Службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, уполномоченной на проведение государственного жилищного надзора. Выборочная проверка данным учреждением документации по проведенным собраниям, собственники помещений в которых приняли решение о смене управляющей компании, нарушений законодательства не выявила.

Тем не менее, процесс перехода домов под управление новых УК затруднен по причине особой позиции УК ООО «ДЖКХ». Суть ее заключается в том, что ООО «ДЖКХ» настаивает на обязательном письменном расторжении договоров управления с собственниками помещений МКД, желающих перейти под управление иной УК. Также, ООО «ДЖКХ» одним из условий расторжения договоров управления выставляет переход накопившихся долгов населения перед ООО ДЖКХ за жилищно-коммунальные услуги за все время управления данной компанией домами, переходящими к другим УК. Иными словами, новые УК должны взять на себя бремя ответственности по долгам населения по неплатежам перед «ООО ДЖКХ».

Комиссия Городского Совета считает такие условия необоснованными. Переход долгов может быть осуществлен только на условии добровольного согласия новой УК. Следует также учесть судебную практику и, в частности, Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 22 ноября 2011г. № 7677/11. Суд определил, что договор управления многоквартирным домом может быть расторгнут собственниками помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке, согласно установленной законом процедуре. Причем одностороннее расторжение не требует указания причин расторжения договора. Данный вывод означает, что согласно п.2 ст. 453 ГК при одностороннем расторжении домовладельцами договора управления с УК обязательства сторон прекращаются. Иными словами, одностороннее расторжение договора со стороны собственников (домовладельцев) носит уведомительный характер и не требует специальных процедур расторжения.

С целью урегулирования спорной ситуации комиссией Городского Совета был проведен ряд встреч по достижению договоренности с ООО «ДЖКХ» о снятии требований по обязательному переходу долгов населения по неплатежам перед ДЖКХ к новым УК и о передаче технической документации по МКД, собственники помещений в которых приняли решение о смене управляющей компании. По состоянию на 19 марта 2014г. такой договоренности достичь не удалось. На основании вышеизложенного, комиссия ГС пришла к выводу, что отказ ООО ДЖКХ по передаче тех. документации многоквартирных домов новым УК, требования по переходу долговых обязательств носят предумышленный характер. Выдвигаемые требования ООО ДЖКХ не соответствуют действующему законодательству и обычаями делового оборота и, более того, идут в разрез существующей судебной практике.

Комиссия считает что данная позиция препятствует нормализации деятельности предприятий жилищно-коммунального сектора, созданию конкурентной среды в сфере ЖКХ, приводит к дестабилизации обстановки в городе, негативно сказывается на собираемости платежей за жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые организациями коммунального комплекса г. Дивногорска, нагнетанию социальной напряженности. Следствием такого положения в дальнейшем могут стать прекращение (ограничение) поставок коммунальных ресурсов на территории города, невыполнение мероприятий по подготовке объектов ЖКХ к работе в зимних условиях 2014-2015гг.

**Комиссия считает необходимым предложить:**

1. ООО «ДЖКХ» отказаться от требований по обязательному переходу долгов населения по неплатежам за жилищно-коммунальные услуги к новым управляющим компаниям

2. ООО «ДЖКХ» совместно с новыми управляющим компаниям определить график снятия контрольных показаний приборов учета.

3. ООО «ДЖКХ» в срок до 25.04.2014 передать техническую документацию по обслуживанию многоквартирных домов, собственники помещений в которых приняли решение о смене управляющей компании, лицам, уполномоченным общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, и уведомить ресурсоснабжающие организации о прекращении договоров управления многоквартирными домами, переходящих в управление новых управляющих компаний;

4. Ресурсоснабжающим организациям ОАО «КТК» и ООО Дивногорский водоканал» в срок до 04.04.2014 заключить договора ресурсоснабжения с новыми управляющими компаниями ООО «Жилкомсервис», ООО «Чистый город», ООО «ЖЭУ-1», ООО «Дом», которые должны проинформировать об этом собственников жилых помещений многоквартирных домов.

Председатель комиссии / Мириев С.С./