

Обоснование необходимости
введения в систему
договорных отношений
уполномоченных лиц

Принятые сокращения

- **ЖКУ** – жилищно-коммунальные услуги.
- **ЖК РФ** – Жилищный кодекс Российской Федерации.
- **МКД** – многоквартирный дом.
- **ОМСУ** – органы местного самоуправления.
- **ОИ** – общее имущество в многоквартирном доме.
- **ОО** – обслуживающая организация.
- **УО** – управляющая организация
- **УЛ** - уполномоченное собственниками помещений лицо.

Уполномоченное собственниками помещений в многоквартирном доме лицо (уполномоченное лицо) – физическое или юридическое лицо, действующее в отношении с третьими лицами от имени собственников помещений в их интересах и за их счет при наличии полномочий от таких собственников.

Управдом (уполномоченное собственниками помещений лицо) - заказчик жилищно-коммунальных услуг, действующий от имени собственников помещений в их интересах и за их счет.

Введение уполномоченного лица позволяет:

- 1. Истребовать задолженности неплательщиков по обязательным платежам.** (Уполномоченное лицо подписывает акты выполненных работ и оказанных услуг, что подтверждает исполнение УО (ОО) взятых договорных обязательств).
- 2. Определить выручку в части исполненных УО (ОО) обязательств.** (На основании данного акта происходит признание доходов (определение выручки) в части исполненных УО обязательств).

Введение уполномоченного лица позволяет:

- 3. Сформировать отчет о выполнении договора управления за предыдущий год и исполнить требования стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами. (Это возможно только при наличии подписанных сторонами актов выполненных работ и оказанных работ).**
- 4. Урегулировать отношения управляющей организации с контрольными и надзорными органами. (Роспотребнадзор предъявляет замечания к содержательной части договора управления. УЛ возражает надзорному органу).**

Введение уполномоченного лица позволяет:

5. Защититься от необоснованных требований отдельных собственников помещений.

(Собственник обращается к УО (ОО) с требованием выполнить работы, которые не предусмотрены договором. УО (ОО) доводит эти требования до УЛ и тот инициирует общее собрание для принятия решения о финансировании таких работ).

Введение уполномоченного лица позволяет:

6. Перейти к договору управления с множественностью лиц. (В этом случае договор управления заключается с УЛ).
7. Реализовать механизмы минимизации административной ответственности (отсутствие вины при непринятии собственниками помещений решений о финансировании работ и услуг).
8. Провести процедуру легализации способа управления.

Введение уполномоченного лица позволяет:

9. Согласовать условия договора. (До утверждения договора УЛ согласовывает условия такого договора с собственниками помещений и выходит с предложениями к УО (ОО)).
10. Обеспечить объективность и достоверность исполнения обязательств хозяйствующим субъектом. (Это достигается подписанием УЛ актов выполненных работ и оказанных услуг).
11. Упростить переход к экономически сбалансированным договорным отношениям.

Введение уполномоченного лица позволяет:

12. Создать механизм доведения до собственников помещений информации и предложений УО.
13. Иметь отношения между управляющей организацией и собственниками помещений через посредника.
14. Вести УО деловые отношения с лицом, имеющим профессиональные знания (УЛ).

Введение уполномоченного лица позволяет:

15. Использовать институт «сарафанного радио».
16. Получить официально отказ собственников от принятия решения на общем собрании. (Используется для реализации ч.4. ст. 158 ЖК РФ)
17. Защитить от административного воздействия УО органами местного самоуправления.

Введение уполномоченного лица позволяет:

18. Ограничить вхождение в управление МКД однодневных управляющих организаций или рейдеров (УЛ выбирает хозяйствующих субъектов способных подтвердить соответствие их деятельности требованиям законодательства в том числе через процедуру сертификации).
19. Формировать у населения нормальное восприятие деятельности УО и создание ей положительного имиджа.