

Центр дистанционного обучения "АКАТО" (г.Санкт-Петербург) - российский лидер по организации юридических и бухгалтерских семинаров по актуальным вопросам жилищной сферы.

09.07.2014 | Д. А. Медведев поручил Минстрою «разобраться» с коммунальными услугами на ОДН

В июне 2014 года в г.Челябинске прошел Всероссийский форум под громким названием «ЖКХ – новое качество», организованный партией «Единая Россия». Форум собрал более 1000 человек из разных регионов России, среди которых были депутаты разного уровня, региональные и федеральные чиновники, руководители управляющих компаний, председатели ТСЖ, ЖСК, Советов МКД, специалисты в области ЖКХ. В работе форума принял участие председатель Правительства РФ Д.А.Медведев.

Участники Форума обсудили ряд важнейших вопросов отрасли ЖКХ, в числе прочего были проработаны и вопросы лицензирования деятельности по управлению МКД. По итогам работы Форума был сформулирован ряд предложений, Д.А.Медведев дал несколько поручений Правительству РФ.

На одном из этих поручений и хотелось бы заострить внимание в данной статье.



В числе прочего Дмитрий Анатольевич поручил Минстрою России совместно с заинтересованными органами федеральной исполнительной власти до 03 июля 2014 года « внести в Правительство РФ согласованные предложения по исключению из состава платы за коммунальные услуги затрат на общедомовые нужды, предусмотрев включение указанных затрат в состав платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, с учетом того, что ее размер определяется собственниками жилья».

Несмотря на то, что на данный момент информации об исполнении Минстроем поручения премьер-министра в распоряжении «АКАТО» нет, попробуем проанализировать последствия исполнения такого поручения и внесения соответствующих изменений в жилищное законодательство.

Итак, что означает исключение затрат на коммунальные услуги (КУ) на общедомовые нужды (ОДН) из платы за коммунальные услуги и включение их в состав платы за содержание общего имущества для всех участников жилищных отношений?

Рассмотрим плюсы и минусы для четырёх категорий таких участников: государство; ресурсоснабжающие организации; собственники/наниматели помещений; управляющие организации.

При анализе последствий включения затрат на коммунальные услуги на общедомовые нужды в состав платы за содержание общего имущества необходимо помнить, что Федеральным законом от 28 декабря 2013 года N417-ФЗ введен механизм ограничения повышения стоимости коммунальных услуг. В целях реализации положений указанного закона Правительством РФ принято Постановление от 30.04.2014 года N400, и издано Распоряжение от 30.04.2014 года N718-р, которым утверждены индексы изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации и предельно допустимые отклонения по отдельным муниципальным образованиям от величины указанных индексов. Необходимо отметить, что речь идет именно о коммунальных услугах. Стоимость же жилищных услуг, к которым относится и содержание общедомового имущества, не ограничена никакими индексами и может быть изменена решением общего собрания собственников помещений МКД до любого уровня, который собственники сочли необходимым.

Исключение платы за КУ на ОДН из состава стоимости коммунальных услуг позволяет снизить стоимость «общего пакета» коммунальных услуг, что влечет за собой возможность повышения стоимости КУ на индивидуальные нужды на большую в абсолютном значении величину, не выходя при этом за рамки предельного индекса в относительных величинах.

В то же время, расходование на оплату КУ на ОДН части средств, предусмотренных на

содержание и ремонт общего имущества, естественно, приведет к дефициту этих самых средств, и организация, осуществляющая работы по содержанию и ремонту, вынуждена будет обратиться к собственникам для повышения действующего тарифа как минимум на величину стоимости КУ на ОДН, либо отказаться от исполнения части работ по содержанию и ремонту.

Необходимо при этом учесть то обстоятельство, что стоимость коммунальных услуг на ОДН может быть весьма значительной – при перерасчете на 1 квадратный метр она составляет несколько рублей и в некоторых МКД достигает 5-10 рублей с квадратного метра, а в некоторых превышает и это значение. Следовательно, обслуживающая дом организация (УО, ТСЖ, ЖСК) вынуждена будет предложить собственникам повысить тариф на содержание и ремонт в среднем на 5-10 рублей с квадратного метра.

С учетом того, что подавляющее число утвержденных собственниками тарифов на содержание и ремонт в РФ варьируется от 12 до 35 рублей с квадратного метра, повышение этого тарифа на 5-10 рублей представляется более чем существенным, а в немалом количестве МКД - просто грандиозным. И это при том, что повышение тарифа вовсе не повлечет за собой увеличения количества потребляемых услуг или повышения их качества. Несложно предугадать реакцию населения на такие вот «предложения» управляющих организаций.

Конечно же, при отсутствии роста стоимости каждой отдельно взятой жилищной или коммунальной услуги, общая плата за ЖКУ не изменится – просто стоимость КУ на ОДН войдет в состав стоимости содержания и ремонта, не изменяя итоговую сумму в квитанции. Но все прекрасно понимают, что рост стоимости ЖКУ неизбежен! Кроме того, необходимо учесть, что повышение тарифа на жилищные услуги (в отличие от коммунальных) происходит по решению собственников, а убедить их принять такое решение, даже имея веские основания, весьма проблематично.

Следует также отметить, что в случае утверждения собственниками тарифа на содержание и ремонт в виде некоторой постоянной стоимости в рублях с квадратного метра, и вхождении в этот тариф оплаты коммунальных услуг на ОДН, стоимость которых является величиной переменной, у управляющей организации возникают проблемы с прогнозом поступления средств и планированием бизнес-процессов.

Таким образом, **отрицательными последствиями** включения стоимости КУ на ОДН в тариф по содержанию общего имущества для **управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК** можно считать высокий риск снижения доходов, ухудшение качества планирования бизнес-процессов, высокая вероятность роста негатива со стороны собственников, увеличения количества жалоб, а следовательно, количества проверок надзорными инстанциями со всеми вытекающими последствиями. Необходимо также заметить, что прямую обязанность УО оплачивать в пользу РСО стоимость КУ на ОДН независимо от

собираемости этих средств с собственников тоже нельзя назвать положительным фактором. **Положительных последствий** для УО, ТСЖ, ЖСК вообще как-то **не видится**.

Для собственников и нанимателей помещений **негативными последствиями** можно считать необходимость повышения тарифа на содержание и ремонт и высокий риск повышения стоимости коммунальных услуг на индивидуальное потребление, что в совокупности приведет к весьма существенному повышению общей стоимости потребляемых жилищно-коммунальных услуг. **Позитивными последствиями** можно считать исключение из квитанций строк с аббревиатурой «ОДН» и прекращение споров и конфликтов по этому поводу, а в случае утверждения тарифа на содержание и ремонт, не зависящего от стоимости входящих в них КУ на ОДН, собственники и наниматели получают некую стабильную стоимость жилищных услуг.

Для ресурсоснабжающих организаций можно отметить такое **положительное последствие**, как возможность повышения стоимости коммунальных услуг выше установленных предельных индексов. Кроме того, в домах с непосредственным управлением РСО теряют необходимость взыскивать стоимость КУ на ОДН с собственников и нанимателей помещений и получают возможность взыскивать эти средства с организации, осуществляющей содержание и ремонт таких домов. **Отрицательных последствий для РСО, в общем-то, нет.**

Государство получает возможность проводить более гибкую политику тарифного регулирования, при необходимости превышая установленные предельные индексы при утверждении тарифов. Кроме того, ввиду исчезновения из квитанций строк с указанием стоимости КУ на ОДН, пропадёт недовольство населения и многочисленные споры по вопросу этих самых ОДН.

Представим вышесказанное в форме таблицы, позволяющей наглядно увидеть все плюсы и минусы исполнения поручения Д.А.Медведева:

	Государство	РСО	Жильцы	УО, ТСЖ, ЖСК
--	-------------	-----	--------	--------------

+	<p>1. Ликвидация недовольства граждан по вопросам, связанным с ОДН</p> <p>2. Возможность утверждения тарифов выше установленного предела</p>	<p>1. Возможность утверждения тарифов выше установленного предела;</p> <p>2. При непосредственном управлении - возможность взыскивать стоимость КУ на ОДН с эксплуатирующей организации</p>	<p>1. Строки «КУ на ОДН» исчезнут из квитанции</p> <p>2. Квартплата не будет зависеть от стоимости ОДН</p>	
-			<p>1. Рост стоимости КУ</p> <p>2. Рост стоимости жилищных услуг</p>	<p>1. Снижение дохода за счет необходимости оплачивать КУ на ОДН из собственных средств</p> <p>2. Снижение точности планирования бизнес-процессов</p> <p>3. Рост негатива, увеличение жалоб со стороны собственников</p> <p>4. Развитие конфликтных ситуаций с РСО</p> <p>5. Увеличение конфликтных ситуаций с надзорными органами</p>

Представленная таблица наглядно демонстрирует, в чьих интересах будут действовать предложенные Председателем Правительства РФ изменения.

Остается только пожелать, чтобы федеральные и региональные законы, подзаконные акты, иные НПА в жилищной сфере были более продуманны, учитывали бы интересы всех участников жилищных отношений и способствовали бы именно развитию сферы ЖКХ, к всеобщему благу граждан РФ.

Комментарий эксперта по вопросам ЖКХ Н.С.Долотова

«В рамках уже действующего законодательства УК должны выбирать между плохими и очень плохими вариантами развития событий: либо, повышая плату за содержание незначительными темпами, перейти к процедуре банкротства из-за необходимости оплаты сверхнормативного потребления КУ на ОДН, пеней и госпошлин, возникающих в процессе регулярных судебных исков ресурсоснабжающих организаций по неплатежам за ресурсы, либо предусматривать средства на компенсацию рисков в составе плохо объяснимой в этом случае для населения заградительной рентабельности.

Предложенный же вариант оплаты ОДН намного хуже существующего. Впрочем, Минстрой наверняка может воспринять не до конца продуманное поручение Дмитрия Анатольевича как руководство к действию, а управляющие компании уже в который раз привычно выступают в качестве подушки безопасности между населением и государством в процессе очередных неуклюжих попыток последнего реформировать ЖКХ политическими декларациями в надежде на одобрение принимаемых решений потребителями...»

Комментарий эксперта по вопросам ЖКХ И.А.Кокина

**Анализ новых норм (вступивших в силу 01.01.2017)
об изменении размера платы за содержание жилья
в связи с включением КУ на ОДН в состав содержания > > >**

Автор: Нифонтов Д.Ю.