

## **31.05.2018 | Специалисты АКАТО приняли участие в публичных слушаниях 18.05.2018**

**18 мая 2018 года в Москве состоялись публичные слушания по теме «О результатах исполнения прямых договорных отношений между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями при предоставлении коммунальных услуг в рамках действующего законодательства и возможных последствиях реализации Федерального закона от 3 апреля 2018 г. № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее — ФЗ № 59).**

**Инициаторами публичных слушаний выступили Общероссийское отраслевое объединение работодателей сферы жизнеобеспечения (далее — ОООР ЖКК); Общероссийский профсоюз работников жизнеобеспечения, Ассоциация некоммерческих организаций по содействию развитию товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов. В слушаниях приняли участие более 60 специалистов и представителей организаций в сфере ЖКК.**

**Опытными экспертами в области ЖКХ из различных субъектов Российской Федерации был освещен и спрогнозирован ряд проблем, возникающих в связи с возможностью перехода на «прямые» договора. По итогам слушаний принят ряд предложений для внесения в законодательные и исполнительные органы государственной власти Российской Федерации.**

Открыл публичные слушания Президент ОООР ЖКК А.Д.Кочегаров. Он отметил высокую актуальность вопросов, связанных с «прямыми договорами» предоставления коммунальных услуг между ресурсоснабжающими организациями (РСО) и потребителями услуг.

Вице-президент ОООР ЖКК С.Л.Филимонов в ходе своего доклада продемонстрировал анализ системы прямых отношений при реализации ФЗ № 59. Экспертом был освещен вопрос порядка оплаты коммунальных услуг и коммунальных ресурсов на содержание общего имущества (далее — КРСОИ), в том числе в зависимости от вида прямых отношений, указаны вновь возникшие обязанности РСО, управляющих организаций,

ТСЖ и ЖСК в связи с переходом на прямые отношения. Так, возможными последствиями перехода на «прямые договоры» эксперт полагает: возникновение непрозрачности объемов потребления КРСОИ; появление дополнительных видов обязательств у РСО и управляющих организаций; убыточность управляющих организаций при предоставлении КРСОИ.

Эксперт из г. Кемерово А.В.Дядченко проанализировала причины формирования КРСОИ, в том числе причины необоснованного завышения объема КРСОИ. Особое внимание эксперт уделила определению понятия КРСОИ, порядку его формирования, причинам несовпадения объемов КРСОИ с так называемым «объемом небаланса». А.В.Дядченко вводит новое понятие и приходит к выводу о том, что объем коммунального ресурса, определяемый согласно действующего законодательства как разница между ОДПУ и суммарным ИПУ — это «небаланс коммунальных услуг», и понятие «небаланс коммунальных услуг» искусственно подменяется понятием КРСОИ. При этом управляющие организации намеренно ставятся в заведомо неравные условия с РСО. Для снижения убытков, неизбежно возникающих у УО при определении объемов КРСОИ как разницы между показаниями ОДПУ и ИПУ, управляющие организации вынуждены усиливать работу по снятию показаний ИПУ и вынужденно выполняют не свойственные им при введении «прямых договоров» функции.

Эксперт В.Л.Афанасьев из г.Уфы представил результаты проведенных опросов УО и РСО в части исполнения прямых отношений (приняли участие несколько субъектов РФ, более 50 организаций). Проанализировав результаты опросов, эксперт пришел к следующим выводам: отсутствуют сроки передачи управляющей организацией РСО сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, а также информации необходимой для начисления платы за коммунальные услуги РСО, ответственность за несвоевременную передачу такой информации не предусмотрена. Кроме того, законодательно не установлены параметры качества коммунального ресурса на границе общего имущества, а также отсутствует механизм взаимодействия УО с РСО в вопросах рассмотрении обращений потребителей, проведении проверки фактов, и в них изложенных и устранении выявленных нарушений. Афанасьев В.Л. также отметил, что в деятельности РСО и УО возникают убытки при оплате потребителями по нормативам потребления по сравнению с фактическим объемом потребления коммунального ресурса.

Эксперт АКАТО **Д.Ю.Нифонтов** в своем выступлении отметил проблемы заключения «прямых договоров» РСО с собственниками нежилых помещений, которые должны соответствовать требованиям специального гражданского законодательства, а не требованиям жилищного законодательства. Эксперт заострил внимание на складывающейся практике отказа РСО от перехода на «прямые договоры» с собственниками нежилых помещений, отметил отсутствие законодательных требований к качеству коммунальных ресурсов, а также указал на сложности учета расходов на

администрирование платежей (ведение лицевых счетов, расчеты стоимости потребленных коммунальных услуг, изготовление квитанций, проведение проверок показаний приборов учета, осуществление перерасчетов, претензионная, исковая работа и т.п.) в тарифах на коммунальные ресурсы, что неизбежно создаст проблемы при переходе на «прямые» отношения. Д.Ю.Нифонтов также указал на нечеткую схему обслуживания внутридомовых сетей, и неопределенность лица, ответственного за снижение качества коммунальной услуги вследствие ненадлежащего качества внутридомовых сетей при заключении «прямых договоров» между собственниками помещений и РСО определения объема КРСОИ.

Эксперт Т.Ю.Житлова в своем выступлении отметила рост расходов в случае заключения «прямых» договоров с РСО (расходы на истребование задолженности по оплате КУ, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за КУ, выставление платежных документов). Эксперт обратила внимание на неравные условия перехода на прямые отношения РСО и УО, выражающееся в том, что муниципальные предприятия (а также территориальные энергосетевые организации) оказываются в неравных условиях по сравнению с частными обществами, а при заключении договоров ограничены рамками ФЗ № 44.

Эксперт П.Д.Михайлов осветил проблемные вопросы введения прямых отношений, ответив рамочных характер эффекта «прямых» договоров, поддержал предыдущих выступающих с проблемой КРСОИ, особенно в случае отсутствия общедомового прибора учета, что может привести к злоупотреблению со стороны РСО (при непредставлении показаний собственниками возможно выпадение целых периодов). Эксперт также отметил отсутствие требований к качеству коммунального ресурса на границе ввода в дом, а также то, что качество ресурса, поставляемое в жилые помещения и на СОИ могут отличаться.

Помимо выступавших экспертов свое мнение по теме публичных слушаний высказали присутствующие представители организаций и специалисты. В частности, Павленков Ю.В. дополнительно обратил внимание на проблемы тарифного регулирования (отсутствие единообразной методологии и судебной практики в данном вопросе), агрессивную концессионную политику и проблему отсутствия типологизации домов.

Для предотвращения возникновения негативных последствий и разрешения возможных проблем при переходе на «прямые» договоры эксперты выработали ряд предложений:

1. в регламент Государственной Думы РФ ввести обязательное требование — инициаторам законопроектов представлять справку о влиянии законопроекта на рост тарифов коммунальных услуг. Законопроекты, приводящие к увеличению

- видов обязательств РСО должны содержать механизмы изменения законодательства о тарифном регулировании (предложение Филимонова С.Л.);
2. производить расчеты между УО и РСО по совокупности нормативов потребления КРСОИ, убытки при этом должны быть включены в затраты при тарифном регулировании. Необходимо предусмотреть установку прибора учета на КРСОИ в ФЗ № 261 (предложение Дядченко А.В.);
  3. законодательное урегулирование сроков передачи управляющей организацией РСО сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, а также информации необходимой для начисления платы за коммунальные услуги РСО, установление ответственности за не своевременную передачу такой информации. Необходимо законодательное установление параметров качества коммунального ресурса на границе общего имущества, и разработка механизма взаимодействия УО с РСО в вопросах рассмотрении обращений потребителей, проведении проверки фактов, и в них изложенных и устранении выявленных нарушений (предложение Афанасьева В.Л.);
  4. возложение ответственности за надлежащее техническое состояние внутридомовых сетей на исполнителя коммунальных услуг, независимо от того, кто будет этим исполнителем — УО/ТСЖ или РСО. Установить, что именно исполнитель должен нести ответственность за качество коммунальной услуги в точке ее потребления непосредственно в помещении потребителя и отвечать и за надлежащее состояние внутридомовых сетей. В случае, если исполнителем является РСО, предлагается предусмотреть заключение возмездного договора между РСО и управляющим домом лицом (УО/ТСЖ) на обслуживание соответствующих внутридомовых сетей. Данную схему взаимодействия РСО-исполнителя услуг и УО/ТСЖ предложено установить не как обязательное требование, а как законодательно установленную возможность по соглашению сторон выбрать данный тип взаимодействия. Кроме того, внесено предложение по введению в тарифы на коммунальные услуги «сбытовой надбавки», получателем которой будет исполнитель соответствующей коммунальной услуги — РСО или УО/ТСЖ. (предложение Нифонтова Д.Ю.);
  5. в части проблемных вопросов отменить некоторые нормы Постановления Правительства РФ № 534 от 5 мая 2017 г. (предложение Житловой Т.Ю.).

Как отмечалось ранее, выработанные в ходе публичных слушаний предложения будут направлены в соответствующие органы исполнительной и законодательной власти Российской Федерации. Они помогут обратить внимание на проблемные места ФЗ № 59 и принять меры по их разрешению, поскольку только прозрачная и ясная система жилищного законодательства позволит осуществлять качественное и доверительное взаимодействие между участниками жилищных правоотношений.

**Более подробно с материалами публичных слушаний можно ознакомиться на сайте  
ОООР ЖКК > > >**

**Видеозапись онлайн-трансляции публичных слушаний размещена на портале  
«Управление ЖКХ» > > >**

**Видеозапись выступления Д.Ю.Нифонтова:**