НП ГП и ЭСК

119435, г. Москва, ул. Малая Пироговская, д.13, стр. 1
тел. и факс: (495) 777-25-16
E-mail: office@npgp.ru, http://www.npgp.ru
29.04.2015 № 451
на № _____ от _____

О законопроекте №500410-6

Председателю Комитета Государственной Думы РФ по жилищной политике и ЖКХ
Г.П. Хованской

Копия:
Первому Заместителю Председателя Комитета Государственной Думы РФ по жилищной политике и ЖКХ
Е.Л. Николаевой

Заместителю Председателя Комитета Государственной Думы РФ по жилищной политике и ЖКХ
П.Р. Качкаеву

Уважаемая Галина Петровна!

Некоммерческое Партнерство Гарантирующих поставщиков и Энергосбытовых компаний (НП ГП и ЭСК) обращает Ваше внимание на то, что в тексте поправок ко второму чтению законопроекта №500410-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусмотрен перевод общедомовых нужд (ОДН) в состав платы за жилищную услугу в размере не более норматива, а также установлен порядок применения повышающих коэффициентов к нормативам потребления коммунальных услуг только при наличии общедомового учета. Реализация этих двух мер в предложенном варианте может привести к весьма плачевным последствиям как для деятельности добросовестных управляющих компаний, ресурсоснабжающих организаций, так и для развития государственной политики в области энергоэффективности и энергосбережения.

1. По вопросу переноса ОДН в жилищную услугу.

Заметим, прежде всего, что данное решение вопроса перераспределения ответственности за ОДН с потребителей на управляющие компании не отменяет их совместную обязанность оплатить весь объем коммунального ресурса, поступившего в многоквартирный дом.

Однако в законопроекте, кроме технического переноса ОДН в пределах норматива в состав жилищной услуги, никаких иных предложений, направленных на решение проблемы, не содержится. Более того, подчеркивается, что первичный перенос осуществляется в силу закона и соответствующего решения общего собрания собственников не требуется.

При этом не учитывается тот факт, что размер платы за жилищные услуги определяется самими собственниками. В итоге собственники помещений в домах, в которых ОДН превышает норматив, не только не получат мотивации к принятию решений, необходимых для его снижения (включая поддержку ремонтов внутридомовых сетей, финансирование

мероприятий по борьбе с хищениями, принятие решений, направленных на борьбу с асинхронным снятием показаний и искажениями показаний), но наоборот, будут заинтересованы именно в таком выгодном для них переносе, поскольку в этом случае с них снимается всякая ответственность за сверхнормативный ОДН.

В то же время такая ответственность не появится и у управляющих компаний, поскольку в силу заключенного договора управления они получат плату за содержание с учетом нормативного ОДН (не выше), следовательно, оплата сверхнормативного ОДН не станет их обязанностью по договору управления. Обязанность управляющей компании по оплате всего ОДН, не подкрепленная указанием на источник для покрытия всех расходов, приведет только к росту задолженности управляющих организаций, когда ресурсоснабжающие организации даже при наличии решения суда не могут истребовать плату за коммунальный ресурс в размере сверхнормативного ОДН.

Следует также учитывать, что в ряде регионов (г.Москва, Осетия, Ненецкий АО, Красноярский край, Республика Саха (Якутия), Чеченская Республика, Магаданская область) нормативы на ОДН на 01.01.2015 года не установлены вообще. Однако в ч.7 ст.12 законопроекта предлагается осуществить перенос ОДН в состав жилищной услуги в размере, определенном исходя из нормативов на ОДН на эту дату. Соответственно, управляющие компании не смогут включить какую-либо величину стоимости ОДН в плату за содержание жилого помещения, но при этом уже в 2016 году они должны будут оплачивать ОДН (причем в полном объеме) ресурсоснабжающим организациям. Результат – убытки управляющих организаций не по их вине, а также убытки ресурсоснабжающих организаций на объемы ОДН вследствие неоплаты управляющими компаниями.

Законопроектом предполагается установление «предельного (максимального) размера» расходов граждан на ОДН в составе платы за содержание (новая часть 9^2 ст.156 ЖК РФ), определяемого исходя из нормативов. Однако при этом никакой обязанности собственников включить ОДН в плату за содержание хотя бы в каком-либо минимальном размере не предусматривается. Учитывая, что собственникам выгодно минимизировать размер своих расходов, можно предположить, что в некоторых случаях ими будет установлен нулевой размер и такие ситуации вполне ожидаемы, учитывая опыт г.Москвы или Тульской области, где решением администраций ОДН либо вообще игнорируется, либо допускается неоплата гражданами ОДН.

Полагаем, что условия и порядок перевода ОДН в состав жилищной услуги в предлагаемых формулировках крайне негативно скажется на деятельности управляющих компаний и на платежной дисциплине на розничных рынках. Полагаем, что на данном этапе следовало бы ограничиться предоставлением полномочий Правительству Российской Федерации на установление случаев и порядка учета ОДН в плате за жилищные услуги, не устанавливая на уровне Жилищного кодекса РФ жестких требований в отношении «предельного (максимального) уровня».

2. О повышающих коэффициентах к нормативам.

Законопроектом предлагается в ч.1 ст. 157 Жилищного кодекса РФ применять повышающие коэффициенты к нормативу в расчете платы собственника помещения за коммунальные услуги в случае, если законодательством установлена обязанность по оснащению помещения прибором учета коммунального ресурса, и соответствующий

прибор в таком помещении отсутствует. При этом предлагается распространить такой порядок определения объема обязательств за потребленные коммунальные ресурсы только в случае оборудования многоквартирного дома общедомовым прибором учета коммунального ресурса.

Такой подход в целом отвечает поставленным 261-ФЗ задачам в части стимулирования к установке приборов учета, однако избирательность его применения в части порядка расчета платы за коммунальные услуги только для собственников помещений (но не для нанимателей муниципального жилья) выглядит сомнительной. Введение особых условий порядка оплаты коммунальных ресурсов для отдельных граждан в рамках одного и того же многоквартирного дома, либо соседних домов, приведет к дискриминационному положению таких граждан по отношению к другим жителям многоквартирных домов (не приватизировавших по тем или иным причинам помещения), а также создаст предпосылки для злоупотреблений, связанных с намеренным выводом из строя приборов учета. Подобные условия приведут к несоблюдению баланса экономических интересов жителей многоквартирных домов и, как следствие, к конфликтным ситуациям, в том числе связанным с ростом платы за ОДН.

Кроме того, исходя из проектируемой ч.1 ст.157 ЖК РФ, повышенные коэффициенты применяются именно к тем жильцам, которые выполнили обязанность по установке общедомового прибора учета, а жильцам дома, в котором данная обязанность не выполнена, плата начисляется без коэффициентов. Фактически стимулируется ликвидация общедомовых приборов учета, вывод их из строя, дальнейшее игнорирование норм законодательства об энергоэффективности.

Также непонятна логика применения коэффициентов исключительно в отношении жилых помещений в многоквартирных домах, что означает отмену действующего в настоящее время (начиная с 01.01.2015г.) порядка применения повышающих коэффициентов к нормативам в отношении частного сектора (при безучетном потреблении в жилых домах и в придомовых хозяйственных постройках).

В дополнение к этому, формулировка новой части 1^1 ст.157^1 приведет к тому, что ограничение роста платы предельными индексами не распространяется только на собственников в многоквартирных домах, оснащенных общедомовыми приборами. Тем самым, в отношении всех остальных случаев применения повышающих коэффициентов к нормативам потребления коммунальных услуг должны будут применяться предельные индексы. На наш взгляд, это означает полный отказ от стимулирования установки приборов учета в жилом фонде.

Исходя из вышесказанного, считаем, что предлагаемый проектом порядок расчета объема обязательств за потребленные коммунальные ресурсы следует распространить на всех потребителей без привязки к наличию общедомового прибора учета. В противном случае предлагаемая проектом норма создаст предпосылки для злоупотреблений, связанных с намеренным выводом из строя общедомовых приборов учета.

С уважением,
Заместитель Председателя
Правления по развитию О.В. Селляхова