

Новации в жилищно-коммунальной сфере. Новые положения про общедомовые нужды (ОДН). Прямые отношения в сфере ЖКХ и их реализация в подзаконных актах

Селляхова Ольга Виссанионовна

Ассоциация ГП и ЭСК

sov@npgp.ru

Июнь 2016 г.

Перенос ОДН в плату за содержание жилого помещения. Изменение сроков.

Принят Федеральный закон от 30.03.2016 № 73-ФЗ «О внесении изменений в статью 12 Федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Положения пункта 2 части 1 статьи 154 ЖК РФ о включении в состав платы за содержание жилого помещения **расходов на оплату** холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме **применяются с 1 января 2017 года (вместо 1 апреля 2016 г.)**.

При первоначальном включении в плату за содержание жилого помещения таких расходов их размер **не может превышать норматив** потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации **по состоянию на 1 ноября 2016 года (ранее – 1 сентября 2015 г.)**. Для первоначального включения расходов в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

ОДН. РЕШЕНИЕ ПРАВОВОЙ КОЛЛИЗИИ

- **1 января 2016 года вступила в силу новая редакция ч.4 ст. 154 ЖК РФ:**

«*Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию,…, в том числе плату за данные коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме.*

- **Предложения Ассоциации ГП и ЭСК** – *необходимо «возвращение» прежней редакции и применение нормы в старой редакции ее к отношениям, возникшим отношениям с 1 января 2016 г.*

- **Принят ФЗ (от 02.06.2016 № 175-ФЗ), который предусматривает «возврат» к прежней редакции** части 4 статьи 154 ЖК РФ и распространение данной нормы на отношения, **возникшие после 1 января 2016 года:**

«4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.»

Текущий статус реализации положений ФЗ-176 в НПА: ПП354, 306, 124, 491 (1)

- **20.04.2016 г. доработанный проект направлен в Правительство РФ**
- **01.06.2016** были приняты **следующие решения**:

1. Выделить в отдельный (короткий) проект ПП следующие положения и ввести в действие **не позднее 30 июня 2016 г.:**

✓ Предоставить органам власти субъектов РФ право:

- принимать (изменять) решение о способе оплаты за отопление (равномерно по году по 1/12 или в течение отопительного периода по 1/7);
- осуществить до 2020 г. поэтапный переход к установлению единых на территории субъекта РФ нормативов потребления КУ

✓ Повышающие коэффициенты к нормативам (до 1.5)применять для собственников помещений в МКД с 1 января 2017 г. (было с 1 июля 2016 г.)

2. **Минстрою России** (совместно с МЭР и МЭ) - **обобщить мировой опыт регулирования вопросов ответственности коммунальных компаний** и представить согласованный доклад для принятия решения о дальнейшей доработке ПП в части штрафов.

3. Включить ограничение ОДН нормативом, в том числе для случая ИКУ=РСО или при НФУ с 1 июля 2016г.

Реализация ограничения ОДН нормативом

- *«распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не **может превышать объема коммунальной услуги,** рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды.»*
- **Исключение –** случай, когда **общим собранием собственников помещений в МКД принято решение о распределении** между жилыми/нежилыми помещениями объема КУ на ОДН в размере превышения объема, определенного исходя из показаний ОДПУ, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов на ОДН

Компенсирующие меры

- **Поправки в ПП 124** (Правила, обязательные при заключении договоров снабжения КР…): предусматривается оплата УК(ТСЖ, ЖК) :
  - сверхнормативного ОДН (при наличии ОДПУ);
  - ОДН в размере превышения среднемесячного объема потребления ОДН над нормативом потребления КУ на ОДН (**в случае выхода из строя, утраты ранее введенного в эксплуатацию ОДПУ или истечения срока его эксплуатации);**
  - ОДН в размере **превышения размера ОДН с учетом повышающего коэффициента** (в 2016 году - 1,4, а с 1 января 2017 года – 1,5) над размером норматива на ОДН

Штрафы с учетом мирового опыта

3 июня 2016 г. на совещании в Минстрое России **об установлении ответственности ИКУ** за предоставление КУ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность приняты решения:

Штрафы начисляются в **случае перерыва** в предоставлении КУ более 48 часов. Размер штрафа фиксированный:

100 руб. – если перерыв составил от 2 до 10 суток;

300 руб. – если перерыв составил более 10 суток.

- Заявительный порядок начисления штрафа, штраф не начисляется при форс-мажорных обстоятельствах (*в случае возникновения опасного природного явления, стихийного бедствия или иного бедствия*).
- Срок введения штрафов – с 1 января 2017 г.
- При предоставлении КУ ненадлежащего качества **осуществляется изменение размера платы** в порядке, установленном Правилами предоставления КУ (ПП № 354).

Штраф за нарушение порядка расчета платы за КУ

- В проекте ПП **также предусмотрен штраф за нарушение порядка расчета платы** за коммунальные услуги, повлекшего необоснованное увеличение размера платы.
- Он составляет **50% от величины превышения** начисленной платы над размером платы, которую надлежало начислить.
- **Штраф не начисляется только в случае, если нарушение произошло по вине потребителя,** или **было устранено до обращения и (или) до оплаты потребителем**.
- Штраф отражается **в платежном документе отдельной строкой** не позднее чем в течение двух расчетных периодов, следующих за периодом, в котором начислен штраф. Если размер штрафа превышает стоимость коммунальных услуг в расчетном периоде, плата за КУ не вносится потребителем до уплаты штрафа в полном объеме.
- Если указанное нарушение произошло по вине лица, привлеченного для начисления платы за коммунальные услуги, в**ознаграждение такого лица снижается на величину начисленного штрафа.**

Законопроект о «коллекторах». Исключение для сферы ЖКХ и электроэнергетики

- Законопроект № **999547-6** «О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату долгов» принят в 1 чтении. **Предмет регулирования**: деятельность по возврату долгов граждан. Предусматривается ряд ограничений: возможность гражданина отказаться от взаимодействия с кредитором (в том числе от личных встреч), за исключением почтовых отправлений,..

Поправка депутата Н.Н. Гончара (МЭР), принята 03.06.2016 Комитетом ГД по финрынку:	**Поправка депутата Е.Л. Николаевой (внесена в ГД), принята 15.06.2016 Комитетом ГД по финрынку:**
«Настоящий Федеральный закон не распространяется на правоотношения, связанные с осуществлением кредиторами по денежным обязательствам **самостоятельных действий**, предусмотренных жилищным законодательством, законодательством Российской Федерации в сфере водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроэнергетики, законодательством Российской Федерации, регулирующим отношения в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами, направленных на возврат возникшей перед ними задолженности физического лица**, за исключением случаев возникновения задолженности в результате перехода прав кредитора (цессии).»**	«Настоящий Федеральный закон не распространяется на правоотношения**, связанные с взысканием просроченной задолженности физического лица и возникшие из жилищного законодательства**, законодательства Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, теплоснабжении, газоснабжении, **об электроэнергетике**, о связи, а также законодательства Российской Федерации, регулирующего отношения в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами, **за исключением случаев передачи полномочий по взысканию данной задолженности кредитным организациям или лицам, осуществляющим деятельность по возврату просроченной задолженности физических лиц в качестве основного вида деятельности».**

Законопроект по «прямым отношениям» - текущий статус

- Проект федерального закона 29.03.2016 направлен в Правительство РФ (доработанный по замечаниям Государственно-Правового управления Президента РФ)

- В настоящее **время законопроект согласован Аппаратом Правительства** Российской Федерации и **будет внесен в виде поправок к законопроекту № 553998-6,** принятому ГД в первом чтении, новое наименование законопроекта – «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (о переходе к новой системе договорных отношений между потребителями коммунальных услуг и ресурсоснабжающими организациями)

Основные принципы

1

Сохранение устоявшихся понятий

«плата за коммунальные услуги»:

Включает плату за коммунальные ресурсы, отведение сточных вод и обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО)

Тем самым обеспечивается преемственность понятийного аппарата в законодательстве, регулирующем предоставление льгот, субсидий

2

Ресурсоснабжающие организации осуществляют снабжение многоквартирных домов и жилые дома коммунальными ресурсами, к которым относятся холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, а также отведение сточных вод и обращение с твердыми коммунальными отходами

3

Вместо «предоставления коммунальных услуг» используется понятие «обеспечение собственников и пользователей помещений в МКД коммунальными услугами»

Базовая схема договоров по поставке коммунальных ресурсов



Правительством РФ устанавливаются:

- *Порядок заключения, изменения и расторжения договора ресурсоснабжения*;
- *Правила, обязательные* при заключении, исполнении и расторжении *договоров ресурсоснабжения на общедомовые нужды*

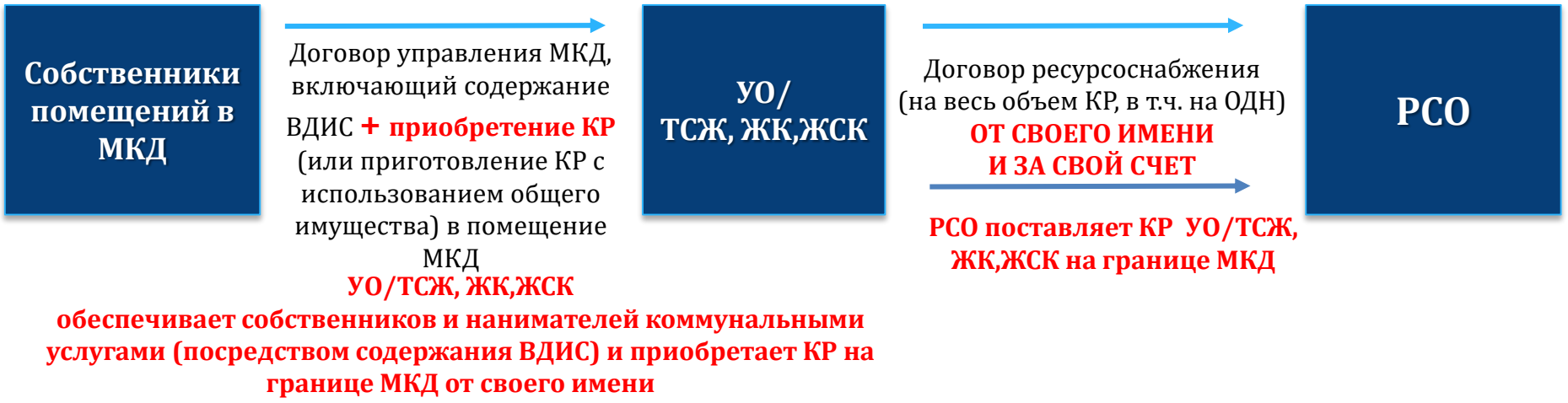
1) права и обязанности по договору ресурсоснабжения возникают у собственников

2) УО/ТСЖ, ЖК,ЖСК ОБЯЗАНЫ:

- ✓предоставлять РСО всю необходимую для начисления платы за КУ информацию, в том числе показания приборов учета
- ✓осуществлять контроль качества ресурсов на границе МКД
- ✓взаимодействовать с РСО по вопросам качества и представлять интересы собственников
- ✓осуществлять ограничения
- ✓проводить проверку обращений потребителей (ненадлежащее качество, нарушение непрерывности)

Альтернативная схема отношений

При наличии предварительного СОГЛАСИЯ РСО и решения собственников



УО/ТСЖ, ЖК,ЖСК
обеспечивает собственников и нанимателей коммунальными услугами (посредством содержания ВДИС) и приобретает КР на границе МКД от своего имени

1) ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПО ДОГОВОРУ РЕСУРСОСНАБЖЕНИЯ ВОЗНИКАЮТ У УК, ТСЖ, ЖК.

плату за КУ потребители вносят в пользу УК, ТСЖ, ЖК.

ПРИ ЭТОМ УК, ТСЖ, ЖК ОБЯЗАНЫ:

- ✓начислять плату за КУ
- ✓осуществлять контроль качества ресурсов на границе МКД
- ✓взаимодействовать с РСО по вопросам качества
- ✓проводить проверку обращений потребителей (ненадлежащее качество, нарушение непрерывности)

Платежные документы

- **ПЛАТЕЖКИ ЗА ПОСТАВЛЕННЫЕ В ПОМЕЩЕНИЯ МКД РЕСУРСЫ ВЫСТАВЛЯЮТ:**
  - **РСО – ПРИ БАЗОВОЙ СХЕМЕ;**
  - **УО – ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНОЙ СХЕМЕ**

- **ПРАВИТЕЛЬСТВО РФ УСТАНАВЛИВАЕТ (п. 2.4 ст. 155 ЖК РФ):**
  - **Правила предоставления платежных документов**, в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе,
  - **Правила отказа от предоставления платежных документов на бумажном носителе**,
  - **Правила возврата** к предоставлению платежных документов **на бумажном носителе**.

Сбор показаний приборов учета в МКД

За сбор и передачу показаний ИПУ в РСО отвечает УО (в силу закона)

Ст.157 ЖК:

Собственники и пользователи помещений в многоквартирных домах и жилых домов ОБЯЗАНЫ, в порядке и сроки, установленные Правительством Российской Федерации, передавать информацию о показаниях индивидуальных приборов учета, в том числе с использованием системы.

Получатели информации (УО, ТСЖ, ЖК) обязаны принимать такую информацию и передавать лицу, осуществляющему начисление платы за коммунальные услуги, в том числе для размещения в системе, в порядке и в сроки, установленные Правительством РФ.

Ст.157 ЖК: Определение размера платы осуществляется с учетом показаний приборов учета, за исключением случаев, установленных Правительством Российской Федерации, и случаев, когда достоверность размещенной информации требует дополнительной проверки.

Ответственность перед потребителем

1) **Ответственность РСО ЗА КАЧЕСТВО И НЕПРЕРЫВНОСТЬ КР - НА ГРАНИЦЕ МКД**
2) **Ответственность УО (ТСЖ, ЖК, ЖСК)** ЗА КАЧЕСТВО И НЕПРЕРЫВНОСТЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ **(В ПОМЕЩЕНИЯХ) -** ЕСЛИ НА ГРАНИЦЕ НЕТ НАРУШЕНИЙ
3) При обеспечении коммунальными услугами с перерывами и (или) с нарушением требований к качеству, **виновное лицо несет** перед потребителем ответственность в виде: 1) соразмерного уменьшения платы за коммунальные услуги **и** 2) уплаты потребителю штрафа.

В СООТВЕТСТВИИ С ТАКИМ ПОДХОДОМ

Осуществлять перерасчет платы/выплачивать штраф будет:

- **ПРИ БАЗОВОЙ ДОГОВОРНОЙ СХЕМЕ - РСО** (получатель платы за КУ). Но при наличии вины УК (ТСЖ, ЖК) РСО имеет к ней право обратного требования (регресса).
- **ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНОЙ СХЕМЕ - УК (ТСЖ, ЖК), получатель платы за КУ.** В случае вины РСО – УК (ТСЖ, ЖК) имеет право обратного требования к ней.

Переходные положения

Планируемый срок вступления в силу – 1 января 2017 г.

Договоры, заключенные до дня вступления в силу поправок,

между УО (ТСЖ, ЖК, ЖСК) и ресурсоснабжающими организациями о поставке коммунальных ресурсов в многоквартирные дома, действуют:

- **до истечения срока действия договора;**
- **либо до прекращения действия договора вследствие его расторжения по соглашению сторон;**
- **либо до прекращения действия договора вследствие отказа одной из сторон от исполнения договора.**

С 1 января 2017 года к старым «прямым» договорам (правоотношениям, возникшим в силу положений части 17 и 18 статьи 12 Федерального закона от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ) **применяются положения ЖК РФ в редакции проектируемого Федерального закона.**

Изменения в Правила №354 в связи с принятием ФЗ о «прямых» договорах

- **Правила обеспечения коммунальными услугами** собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах и жилых домов, приостановки и ограничения обеспечения коммунальными услугами, особенности обеспечения отдельными видами коммунальных услуг **(взамен Правил** предоставления коммунальных услуг, утвержденных ПП от 06.05.2011 **№ 354). Правилами утверждаются, в том числе:**

- Порядок заключения договора ресурсоснабжения с потребителями (типовой договор);
- Права и обязанности потребителей, РСО и управляющего в МКД;
- Порядок учета коммунальных ресурсов с использованием приборов учета, порядок проведения проверок состояния КУ (кто и в каких случаях);
- Правила предоставления платежных документов...;
- Порядок расчета (РСО или управляющим) и внесения платы за КУ;
- Случаи и основания изменения размера платы за КУ;
- Приостановление или ограничение обеспечения КУ;
- Приложения: Требования к качеству обеспечения коммунальными услугами, Расчет размера платы за КУ, Типовой договор ресурсоснабжения (форма).

Список НПА, которые потребуется принять/внести изменение в связи с принятием ФЗ о «прямых» договорах

- **В Правила №124 включаются:**

- Правила заключения и существенные условия договоров ресурсоснабжения на общедомовые нужды;
- Правила заключения и существенные условия договоров ресурсоснабжения (на весь объем КР) при альтернативной схеме.

- **Внесение изменений в :**

- **В ПП от 13.08.2006 № 491:** в Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (**корректировка понятия «содержание общего имущества» – к нему должно относиться** приобретение КР на ОДН);
- **В ПП от 15.05.2013г. № 416:** в Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (**уточнение стандартов управления МКД,** включение в них требований о заключении договоров ресурсоснабжения на ОДН, а в случае решения общего собрания собственников МКД и согласия РСО – договора ресурсоснабжения, заключаемого УК (ТСЖ, ЖК) от своего имени (на весь объем КР)

Благодарю за внимание!