Исх. № 124 от 15.06.2017

Заместителю
Председателя Правительства
Российской Федерации
Д.Н. Козаку

Уважаемый Дмитрий Николаевич!

Одним из ключевых социально-экономических вопросов в Российской Федерации является создание эффективной, сбалансированной системы отношений в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг.

Правительство Российской Федерации активно работает над подготовкой поправок в Жилищный кодекс Российской Федерации, направленных на снижение уровня задолженности в жилищно-коммунальном хозяйстве, объем которой превысил 1 трлн руб. и продолжает расти. Данная сумма сопоставима с четвертью годового оборота всех отраслей ЖКХ, поэтому, с нашей точки зрения, это один из важнейших для жилищно-коммунального хозяйства законопроектов.

Вместе с тем в различных регионах России наряду с действующей системой оказания коммунальных услуг населению управляющими организациями уже много лет применяется схема прямых договоров, и практика показывает их работоспособность. Большая часть таких договоров, например, в сфере электроснабжения, была заключена до принятия Жилищного кодекса Российской Федерации.

Также Жилищным кодексом Российской Федерации до 2015 г. была предусмотрена возможность выбора непосредственного способа управления многоквартирным домом собственниками с привлечением управляющей организации в качестве «эксплуатирующей» без ограничения количества квартир. Это способствовало распространению прямых договоров, так как такая схема отношений устраивала все стороны и минимизировала неплатежи.

При введении лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и ограничении непосредственного способа управления малоквартирными домами с количеством квартир не более тридцати возник правовой вакуум в отношении ранее заключённых прямых договоров. Для придания им силы частями 17, 18 статьи 12 Федерального закона

от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» была предусмотрена возможность сохранения сложившихся договорных отношений, в том числе при смене способа управления или смене управляющей организации.

Применение прямых договоров предусмотрено и пунктом 17 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 для тех случаев, которые прямо не урегулированы Жилищным кодексом Российской Федерации – например, управляющая компания выбрана, но не обращается для заключения договора ресурсоснабжения.

Однако в силу отсутствия в Жилищном кодексе Российской Федерации прямых норм об основаниях предоставления ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг потребителям в многоквартирных домах с выбранным способом управления управляющей организацией, товариществом или кооперативом, суды признают такие договоры ничтожными. Такая практика уже приобрела повсеместное распространение в связи с правовой позицией Верховного Суда Российской Федерации, сформулированной в определении от 6 июля 2015 г. по делу № 310-КГ14-8259. Последствием может стать пересмотр миллионов договоров по всей стране, необходимость осуществления перерасчетов, что во многих случаях повлечет социальные и экономические последствия.

Учитывая, что в соответствии с итогами совещания от 8 июня 2017 г., проводившегося под Вашим председательством, было решено существенно переработать подготовленный Минстроем России законопроект о совершенствовании системы расчетов за жилищно-коммунальные услуги, просим Вас поддержать предложение о скорейшем внесении в Жилищный кодекс Российской Федерации минимальных изменений, позволяющих оперативно исключить риски признаниях действующих прямых договоров ничтожными и предоставляющих возможность переходить к заключению прямых договоров при накоплении управляющей организацией долгов по оплате коммунальных ресурсов, превышающих их двухмесячную стоимость.

Принятие такого законопроекта позволит сохранить действующую систему отношений и избежать реформ, затрагивающих множество граждан, в предвыборный период, ограничит рост дебиторской задолженности управляющих организаций и позволит гражданам выбрать наиболее удобную форму отношений при предоставлении коммунальных услуг.

Уважаемый Дмитрий Николаевич, предлагаемый подход одобряется подавляющим большинством управляющих организаций и ресурсоснабжающих организаций, потребителями коммунальных услуг и субъектами Российской Федерации. Просим Вас провести обсуждение указанного вопроса с отраслевым сообществом и поддержать предложенную инициативу.

С уважением,

Исполнительный директор
Ассоциации ЖКХ «Развитие» А.В. Макрушин

Председатель Правления
Ассоциации ГП и ЭСК Н.В. Невмержицкая

С уважением,

Директор Ассоциации «Совет
Производителей Энергии» И.В. Миронов

С уважением,

Исполнительный директор
Ассоциации «Новое качество» О.А. Лещенко

Директор АНП
«Национальный Жилищный Конгресс» Т.П. Вепрецкая

С уважением,

Исполнительной директор Российской
Ассоциации Водоснабжения и Водоотведения Е.В. Довлатова

Исп. Асеева Дарья Владимировна,
+7(499)558-38-32