

Анализ

Института экономики города проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» по вопросу установления прямых договоров о предоставлении коммунальных услуг между собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией

Главными целями проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», как представляется, являются:

введение прямых договоров собственников помещений в многоквартирном доме с ресурсоснабжающими организациями в отношении подачи воды, энергии и газа, а также водоотведения при всех способах управления многоквартирным домом;

введение прямых платежей собственников помещений в многоквартирном доме с ресурсоснабжающими организациями за потребление в индивидуальных жилых помещениях воды, энергии и газа, а также водоотведение;

упразднение института коммунальных услуг и замена его ресурсоснабжением;

отстранение ресурсоснабжающих организаций от непосредственной ответственности перед потребителями за качество потребляемых в индивидуальных жилых помещениях воды, энергии и газа, а также водоотведения (предлагается установить ответственность ресурсоснабжающих организаций за качество воды, энергии, газа и услуг водоотведения на вводе в дом);

сохранение при этом ответственности управляющей организацией, товариществ собственников жилья и ЖСК за качество предоставления коммунальных услуг;

вменение управляющим организациям, товариществам собственников жилья и ЖСК внедоговорных обязанностей «обеспечивать предоставление коммунальных услуг», включая снятие для ресурсоснабжающих организаций показания индивидуальных приборов учета.

Текст разосланного Минстроем России в Минэкономразвития России, Минэнерго России и ФАС России законопроекта (письмо от 11.08.2015 № 25445 АЧ/04) претерпел изменения, но измененный текст законопроекта сохранил все указанные выше цели.

Предлагаемые законопроектом изменения системы договоров, системы обязательств и системы платежей содержат многочисленные логические нестыковки, перекосы, пробелы и не могут быть концептуально поддержаны.

1. **Упразднение института «коммунальных услуг».** Законопроектом, в частности, предлагается:

1.1. изменить формулировку п. 10 ч. 1 ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), устанавливающей перечень жилищных отношений с отношений по поводу «предоставления коммунальных услуг» на отношения по поводу первоначально «поставки в многоквартирный дом и жилые дома коммунальных ресурсов и обеспечения собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах и жилых домов коммунальными услугами», а в последней редакции на отношения по поводу «снабжения многоквартирных и жилых домов коммунальными ресурсами и обеспечения собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах и жилых домов коммунальными услугами». Существенной разницы между «поставкой коммунальных ресурсов» и «снабжением коммунальными ресурсами» нет. Это замена редакционная. В обоих случаях это деятельность не исполнителя коммунальных услуг, а ресурсоснабжающих организаций и она отделена от деятельности по «обеспечению собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах и жилых домов коммунальными услугами», под которой, главным образом, понимается деятельность управляющих организаций, товариществ собственников жилья и ЖСК по управлению, содержанию и ремонту внутридомовых инженерных систем. Согласно изначальной концепции Жилищного кодекса Российской Федерации и Правил

предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307, перед потребителем за качество коммунальных услуг отвечал исполнитель (одно лицо), который «производил или приобретал [у РСО] коммунальные ресурсы и отвечал [перед собственниками помещений в многоквартирном доме] за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги». Но законопроект с первых же поправок эту концепцию меняет и искусственно разделяет два неразрывно технологически связанных вида деятельности на ресурсоснабжение [РСО] и «обеспечение коммунальными услугами [не РСО]»;

1.2. заменить в статье 8 ЖК РФ, устанавливающей приоритет норм жилищного законодательства при регулировании жилищных отношений над нормами иного законодательства слова «предоставлением коммунальных услуг» словами первоначально «поставкой в многоквартирные дома и жилые дома коммунальных ресурсов и обеспечением собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах и жилых домов коммунальными услугами», а в последней редакции на отношения по поводу «снабжением многоквартирных домов и жилых домов коммунальными ресурсами и обеспечением собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах и жилых домов коммунальными услугами». В данной поправке проводится линия, что и в поправке в ст. 4 ЖК РФ;

1.3. заменить в формулировке предмета государственного жилищного надзора в части 1 статьи 20 ЖК РФ выявление и пресечение нарушений обязательных требований к ...предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах на выявление и пресечение нарушений обязательных требований к, снабжению многоквартирных домов и жилых домов коммунальными ресурсами и к обеспечению собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах и жилых домов коммунальными услугами.

Тем самым законопроектом предлагается:

- **исключить** из состава жилищных отношений отношения по «предоставлению коммунальных услуг»;
- **упразднить** понятие и институт «коммунальные услуги»;
- **ввести вместо** института «коммунальные услуги» институты:
 - «поставки коммунальных ресурсов» или «снабжение коммунальными ресурсами»;
 - «обеспечения собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах и жилых домов коммунальными услугами».

В случае принятия такого решения:

- а) распространение на ресурсоснабжающие организации (как на исполнителя коммунальных услуг) действия Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 - **теряет всякий смысл**. Ведь предоставление коммунальных услуг, как деятельность упраздняется, исполнителя коммунальных услуг не будет;
- б) создаются предпосылки для:
 - **прекращения** регулирования отношений по предоставлению коммунальных услуг нормами жилищного законодательства и **перехода** к регулированию отношений по обеспечению граждан-потребителей холодной и горячей водой, электрической и тепловой энергией, а также газом общими по правовому статусу разрозненными по источникам регулирования нормами о ресурсоснабжении;
 - **упразднения** существующих с 1994 г. специальных правовых норм, регулирующих особенности обеспечения граждан-потребителей в жилых

помещениях холодной и горячей водой, электрической и тепловой энергией, а также газом¹;

- с упразднением этих специальных норм **будут отменены** параметры качества коммунальных услуг,² что негативно скажется на защите прав потребителей коммунальных услуг, абсолютное большинство которых составляют граждане.

Выводы:

Содержащиеся в указанных выше положениях законопроекта предложения:

- а) включают подмену понятий: ресурсоснабжающая организация, как исполнитель коммунальных услуг *не предоставляет* коммунальные услуги, но получает плату за коммунальные услуги;
- б) содержат подмену понятий «предоставления коммунальных услуг» нет, а «обеспечение предоставления коммунальных услуг» есть
- в) направлены на **лоббирование** интересов ресурсоснабжающих организаций, а не на улучшение качества предоставления коммунальных услуг гражданам и улучшение платежной дисциплины всех участников правоотношений;
- г) **дестабилизируют** общественные отношения по предоставлению потребителям коммунальных услуг;

Предложения:

- д) концептуально **не поддерживать** упразднение понятия «коммунальные услуги»;
- е) **не вносить** в ЖК РФ изменений, которые приведут к прекращению регулирования отношений по предоставлению коммунальных услуг специальными нормами жилищного законодательства.

2. Перекус при распределении обязательств между ресурсоснабжающими организациями, управляющей организацией, (ТСЖ, ЖСК) и собственниками помещений в многоквартирном доме. Законопроектом, в частности, предлагается:

2.1. При переходе на прямые договоры ресурсоснабжающих организаций с собственниками помещений в многоквартирном доме остается без изменения положение части 15 статьи 161 ЖК РФ о том, что ресурсоснабжающая организация «отвечает за поставки указанных ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома, если иное не установлено договором с такой организацией». Данное положение и так вызывало вопросы при реализации непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме, поскольку требования к качеству коммунальных услуг в приложении № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354, устанавливались в точке потребления – в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме, в жилом доме. Но при реализации предложения о переходе на прямые договоры о «предоставлении коммунальных услуг» между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями норму части 15 статьи 161 ЖК РФ нужно менять. В этом случае ресурсоснабжающим организациям должна отвечать за качество воды, энергии, газа и услуг водоотведения в точке потребления. В противном случае придется изменять параметры качества в приложении № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг.

¹ Постановление Правительства РФ от 26 сентября 1994 г. N 1099 "Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг и Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов", постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" и постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

² Приложение « 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354.

Минстрой России, вероятно, поднимет этот вопрос сразу же после принятия поправок в ЖК РФ;

2.2. Первоначально законопроектом предлагалось в части 1 статьи 161 ЖК РФ раскрыть понятие «обеспечение коммунальными услугами собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме». Но в последней редакции от этого решили отказаться, оставив новый термин без легального раскрытия. Возможно исключение определения понятия «обеспечение коммунальными услугами собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме» понадобилось для нового проектируемого дополнения части 1 статьи 161 ЖК РФ, согласно которому

- содержание, ремонт и эксплуатация внутридомовых инженерных систем и иного общего имущества в многоквартирном доме в состоянии постоянной готовности к подаче холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа в помещения многоквартирного дома, осуществления водоотведения и обращения с твердыми коммунальными отходами и
- приготовление отдельных видов коммунальных ресурсов с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества (при наличии такого оборудования)

осуществляются собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно [т.е. без РСО] или с привлечением третьих лиц [не факт, что РСО]. Напомним, что законопроект предлагает ввести требования, согласно которым РСО не будут отвечать за качество воды, энергии, газа и услуг водоотведения в точках потребления, а будут реализовывать коммунальные ресурсы на вводе в многоквартирный дом;

2.3. Первоначально в части 6 статьи 161² ЖК РФ предлагалось установить, что в случае обнаружения гражданином-потребителем факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, потребитель обращается к управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, которые *совместно с ресурсоснабжающими организациями* в сроки и порядке, установленные Правительством Российской Федерации, обязаны провести проверку такого факта и установить лицо, виновное в указанных нарушениях. Однако, в последней редакции совместное участие в данной проверке соответствующей ресурсоснабжающей организации было исключено. Это, безусловно, существенно затруднит такую проверку в отношении причин нарушения качества коммунальных ресурсов за пределами многоквартирного дома.

2.4. Установить систему ответственности за качество коммунальных услуг следующими проектируемыми нормами:

В части 6 последней редакции проектируемой статьи 161² ЖК РФ предлагается установить, что «ресурсоснабжающие организации по договору ресурсоснабжения осуществляют подачу коммунальных ресурсов надлежащего качества и без перерывов, превышающих установленную продолжительность, на границу многоквартирного дома. При нарушении этих обязательств ресурсоснабжающие организации несут ответственность, предусмотренную частью 4 статьи 157 настоящего Кодекса». Это фактически не отличается от прежнего подхода (второе предложение части 5 статьи 161² ЖК РФ, согласно которому «при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, возникших в результате оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества либо в случае если вина ресурсоснабжающей организации в нарушении условий договора ресурсоснабжения не установлена, такое лицо несет ответственность...»).

Хотя в последней редакции отказались от добавления части 4 статьи 157 ЖК РФ вторым предложением, согласно которому «в случае если такое нарушение произошло в результате ненадлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, изменение размера платы за коммунальные услуги возмещается ресурсоснабжающей организации за счет средств управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива», но данное положение с высокой

вероятностью будет воспроизведено в установленном Правительством Российской Федерации порядке.

2.5. Вменить управляющей организации, ТСЖ, ЖСК в силу закона (часть 11 статьи 161 ЖК РФ) бесплатное выполнение обязательств, которые по законам экономической и правовой логики должны выполняться исполнителем коммунальных услуг:

«1) предоставлять ресурсоснабжающим организациям информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме. При этом непонятно, почему обязанность в отношении находящихся у потребителей индивидуальных приборов учета не выполняют сами РСО;

2) осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи на границе общего имущества в многоквартирном доме и границе внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома либо в ином месте, определенном договором ресурсоснабжения. При этом не ясно, почему качество подаваемых РСО коммунальных ресурсов должно определяться на границе дома, если потребление осуществляется потребителями в жилых помещениях;

3) взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями по вопросам начисления потребителям платы за коммунальные услуги, в том числе представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме при спорах о правильности начисления такой платы. Данная формулировка является размытой и неконкретной и этот дефект авторы пытаются скрыть путем отсылки на порядок, установленный Правительством Российской Федерации;

4) осуществлять ограничение или приостановление обеспечения потребителей коммунальными услугами, а также прекращать действие таких ограничений при устранении условий для их введения и оплате потребителями расходов, связанных с осуществлением таких ограничений и восстановлением обеспечения коммунальными услугами. Это очередное проявление нелогичности концепции: из-за надуманного разделения функции исполнителя коммунальных услуг часть действий исполнителя вынужденно возлагается на управляющей организацией, товариществ собственников жилья и ЖСК. Хотя это прямая обязанность исполнителя коммунальных услуг.

2.6. Вызывает сомнение оправданность при введении прямых договоров по «предоставлению коммунальных услуг» введения по требованию любой РСО в отношении лиц, имеющих задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, ограничения или приостановления «обеспечения должника коммунальными услугами» на срок до погашения задолженности в полном объеме. Это нарушает систему встречных обязательств и создает предпосылки для нарушения прав граждан.

2.7. Первоначально безальтернативное отведение законопроектом управляющей организации, ТСЖ, ЖСК роли представителя собственников помещений в многоквартирном доме в силу закона (часть 1 статьи 161² ЖК РФ) в последней редакции изменено. Предложенная в последней редакции часть 4 статьи 161² ЖК РФ допускает заключение договора ресурсоснабжения управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом «от своего имени при условии, что это предусмотрено договором управления или решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и с согласия ресурсоснабжающей организации». Но, во-первых, получается, что ресурсоснабжающая организация может отменить решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Это беспрецедентное игнорирование права собственников помещений в многоквартирном доме делать свой выбор и демонстрация лоббирования интересов ресурсоснабжающих организаций. Введение такой псевдо-возможности будет блокироваться ресурсоснабжающими организациями.

Во-вторых, заключение договора ресурсоснабжения «от имени управляющей организации, товарищества собственников жилья...» не означает, что управляющая организация, товарищество собственников жилья при этом будут выступать в качестве абонента ресурсоснабжающих организаций. При этом управляющие организации, товарищества собственников жилья могут быть

и комиссионерами, и агентами. Поэтому проектируемая новелла «при этом у такого лица возникают обязательства по оплате по договору ресурсоснабжения поданного в многоквартирный дом коммунального ресурса» противоречит нормам Гражданского кодекса Российской Федерации. Намеренно или случайно в формулировке последней редакции части 4 статьи 161² ЖК РФ перепутаны денежные обязательства по договору ресурсоснабжения и по сделкам, заключаемым на основании договора комиссии или агентирования - непонятно.

2.8. Возложить на Правительство Российской Федерации полномочие установить порядок заключения (изменения, расторжения) договоров ресурсоснабжения, существенные условия таких договоров (часть 1 статьи 161² ЖК РФ). Вызывает сомнение то, что такой порядок будет основываться на паритете интересов управляющих организаций, товариществ собственников жилья, ЖСК и ресурсоснабжающих организаций. Имеющееся постановление Правительства РФ от 14 февраля 2012 г. № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг» будет пересмотрено.

2.9. Представляется неудачным проектируемое предложение объединить в одном договоре обязательства собственников помещений в многоквартирном доме по приобретению коммунальных ресурсов для индивидуального потребления и обязательства управляющей организации, товарищества собственников жилья... по приобретению коммунальных ресурсов для общедомовые нужды: возложить на управляющие организации, ТСЖ, ЖСК обязанность заключать в составе одного смешанного договора двух договоров:

- от имени собственников помещений о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями;
- от своего имени о приобретении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества многоквартирного дома («на ОДН»).

Вместе с проектируемыми положениями об упразднении понятия «коммунальные услуги» тем самым законопроектом предлагается:

- 1) установить, что ресурсоснабжающие организации **не отвечают** за предоставление коммунальных услуг (качество воды, энергии и газа) в точке индивидуального потребления (в квартире). Именно для этого в значительной степени и предлагается упразднить понятие «коммунальные услуги»;
- 2) оставить управляющую организацию, ТСЖ, ЖСК, формально не являющихся исполнителями коммунальных услуг, **отвечать** за все коммунальные услуги в соответствующих «точках поставки»;
- 3) **установить презумпцию вины** за нарушение качества коммунальных услуг на управляющую организацию, ТСЖ, ЖСК, **которые не являются исполнителями коммунальных услуг**;
- 4) **возложить на управляющие организации, ТСЖ, ЖСК обязанность** искать и доказывать причины нарушения качества коммунальных услуг вне пределов многоквартирных домов – на инженерных сетях и оборудовании ресурсоснабжающим организациям в пределах всего муниципального образования;
- 5) путем освобождения ресурсоснабжающих организаций от предоставления коммунальных услуг и замены их деятельности «поставкой в многоквартирный дом и жилые дома коммунальных ресурсов» **превратить** управляющую организацию, ТСЖ, ЖСК в «**транспортирующие**» организации, которые «обеспечивают собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах и жилых домов коммунальными услугами». При этом такие «транспортирующие организации» имеют обязательства только перед собственниками помещений в многоквартирном доме за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, **но не за движение по сетям воды, энергии и газа**, имеющих заданные ресурсоснабжающими организациями определенные параметры;
- 6) управляющим организациям, ТСЖ, ЖСК **бесплатно** выполнять в интересах **ресурсоснабжающих организаций** действия, связанные с предоставлением

- коммунальных услуг. При переходе на прямые договоры ресурсоснабжающих организаций с собственниками помещений в многоквартирном доме такие действия, как снятие показаний индивидуальных приборов учета, начисление платы за коммунальных услуг, работа с должниками по оплате коммунальных услуг **не должны** выполняться за счет платы за содержание жилого помещения;
- 7) предоставление Правительству Российской Федерации **неограниченного усмотрения** по формулированию **полномочий** по установлению порядка заключения (изменения, расторжения) договоров ресурсоснабжения и существенных условий таких договоров.

Выводы:

Содержащиеся в указанных выше положениях законопроекта предложения:

- а) являются проявлением **лоббирования** интересов ресурсоснабжающих организаций;
- б) искажают общепринятую логику экономических отношений: ресурсоснабжающие организации являются поставщиками коммунальных ресурсов по возмездным договорам ресурсоснабжения с собственниками помещений в многоквартирном доме, а управляющая организация, ТСЖ, ЖСК являются фактическими исполнителями перед собственниками помещений, не приобретая у РСО коммунальные ресурсы;
- в) конструкция ответственности управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК **не сбалансирована**: во всех случаях, когда нарушено качество проданных коммунальных ресурсов, но «вина ресурсоснабжающей организации не установлена» ответственность за нарушение качества несут управляющая организация, ТСЖ, ЖСК. При этом ресурсоснабжающие организации могут или **не способствовать**, или **препятствовать** определению истинных причин нарушения качества, **скрытно их устранять**, чтобы **переложить** ответственность на управляющие организации, ТСЖ, ЖСК.
- г) фактически содержат подмену понятий:
 - в случае принятия предложенных изменений фактически ресурсоснабжающая организация **не является** исполнителем коммунальных услуг, а управляющая организация, ТСЖ, ЖСК **остаются** исполнителями коммунальных услуг;
 - в случае принятия предложенных изменений управляющая организация, ТСЖ, ЖСК не приобретают у РСО коммунальные ресурсы, как абонент, не принимают платежи за потребленные коммунальные ресурсы, **но** отвечают за качество проданных коммунальных ресурсов;
- д) **усугубляют дисбаланс обязательств** управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК и ресурсоснабжающих организаций, который приведет к **ухудшению** состояния многоквартирных домов;

Предлагается:

- а) концептуально **не поддерживать** подмену понятий и оставление управляющей организации, ТСЖ, ЖСК реальными «исполнителями коммунальных услуг»;
- б) **исключить** из проекта двусмысленные понятия «обеспечение коммунальными услугами», «обеспечение предоставления коммунальных услуг», как размывающее роль ресурсоснабжающих организаций, как исполнителей коммунальных услуг;
- в) установить в ЖК РФ, что в случае, если ресурсоснабжающая организация является исполнителем коммунальных услуг, она отвечает за качество соответствующих коммунальных услуг **в точке потребления** (в законопроекте отсутствует) и соответственно изменить содержание части 15 статьи 161 ЖК РФ. При этом ресурсоснабжающие организации, как исполнители коммунальных услуг **должны первыми отвечать перед гражданами** (своими контрагентами) за нарушение качества коммунальных услуг в соответствующих точках потребления. **Только при этом условии** установить в ЖК РФ, что в случае, если причиной нарушения установленных параметров

- качества коммунальных услуг явилось ненадлежащее содержание внутридомовых инженерных систем, за состояние которых отвечает управляющая организация, ТСЖ, ЖСК, то такие организации возмещают ресурсоснабжающей организации ущерб, связанный со снижением размера платы за коммунальные услуги;
- г) необходимо установить в ЖК РФ основы процедуры проверки причин нарушения качества коммунальных услуг в многоквартирном доме. В случаях, если такие причины в многоквартирном доме не найдены за нарушение качества коммунальных услуг должны отвечать ресурсоснабжающие организации, как исполнители соответствующих коммунальных услуг;
- д) необходимо нормами ЖК РФ обеспечить оставление в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354, параметров качества коммунальных услуг, определяемых в точке их потребления в жилом или нежилом помещении;
- е) установить, что управляющая организация отвечают за состояние внутридомовых инженерных систем в пределах заказанных ей собственниками помещений в многоквартирном доме услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в законопроекте отсутствует);
- ж) урегулировать в ЖК РФ исключительно судебную процедуру установления вины управляющей организации, ТСЖ, ЖСК в ненадлежащем содержании общего имущества, которое привело к нарушениям качества коммунальных услуг (в законопроекте отсутствует);
- з) установить в ЖК РФ, что **вина** управляющей организации, ТСЖ, ЖСК в нарушении качества коммунальных услуг из-за ненадлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме **отсутствует, если** (в законопроекте отсутствует):
- МКД требует капитального ремонта в течение ближайших 2 лет или подлежит сносу или реконструкции;
 - собственники помещений в многоквартирном доме:
 - **отказались заказывать** необходимый перечень и объем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - **не оплачивают в необходимом объеме** (ниже 80%) услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в связи с чем управляющая организация не имеет возможности выполнить свои обязательства в полном объеме (в законопроекте отсутствует).
- и) **не поддерживать** предложенное законопроектом внедоговорное безвозмездное возложение на управляющие организации при переходе на прямые договоры ресурсоснабжающих организаций с собственниками помещений в многоквартирном доме выполнение таких действий, как снятие показаний индивидуальных приборов учета, начисление платы за коммунальных услуг, работу с должниками по оплате коммунальных услуг, которые **не должны** выполняться за счет платы за содержание жилого помещения. В связи с тем, что, как вариант, управляющие организации могут являться агентами собственников помещений в отношениях в ресурсоснабжающими организациями содержание таких действия будет диссонировать с сущностью представителя (агента).
- к) **не поддерживать** предложение законопроектом управляющей организации, ТСЖ, ЖСК статуса законного представителя собственников помещений. В

соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации статус законного представителя имеют родители, усыновители или попечители. Проектом собственники помещений в многоквартирном доме приравнены к малолетним, психически больным и недееспособным. У собственников помещений в многоквартирном доме **должно быть право** на общем собрании принять одно из двух решений:

- выбрать вариант, при котором исполнителем коммунальных услуг будет управляющая организация, ТСЖ, ЖСК, которые в свою очередь должны быть абонентами у ресурсоснабжающих организаций;
- выбрать вариант, при котором исполнителем коммунальных услуг будет ресурсоснабжающим организациям, а управляющая организация, ТСЖ, ЖСК могут являться их представителями (агентами);
Такое решение не должно приниматься с согласия ресурсоснабжающих организаций. Оставить в силе изначальную концепцию, согласно которой способ управления многоквартирным домом выбирают собственники помещений в многоквартирном доме, а не навязывают ресурсоснабжающим организациям;
- л) целесообразно установить в ЖК РФ предмет и закрытый перечень существенных условий договоров ресурсоснабжения, определив наиболее важные условия и элементы порядка заключения договоров ресурсоснабжения в законодательном порядке, а Правительству Российской Федерации предоставить полномочий по установлению порядка заключения (изменения, расторжения) договоров ресурсоснабжения, установив в ЖК РФ перечень вопросов, которые должны быть урегулированы в таком акте;
- м) в связи с имеющимися различиями в субъектном составе приобретателей коммунальных ресурсов и режима их потребления, а также для избегания смешивания обязательств сторон договора (собственников помещений, управляющей организации, ТСЖ, ЖСК) **отказаться** о предложения законопроекта возложить на управляющую организацию, ТСЖ, ЖСК обязанность заключать в составе одно смешанного договора двух договоров:
 - от имени собственников помещений о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями;
 - от своего имени о приобретении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме («на ОДН»).
- н) Установление в части 6 статьи 161² ЖК РФ обязанности представителя совета многоквартирного дома участвовать в проведении проверки качества проданных в дом коммунальных ресурсов **неправомерно. Это может быть правом, но не обязанностью** членов совета многоквартирного дома (в законопроекте отсутствует). Многие члены советов многоквартирных домов работают в дневное время в рабочие дни и отдыхают в выходные дни. Данное предложенное требование требует пересмотра.

3. Безальтернативное введение прямых платежей потребителей ресурсоснабжающим организациям. Законопроектом, в частности, предлагается:

3.1. в части 1 статьи 155 установить, что плата за коммунальные услуги вносится соответствующим *ресурсоснабжающим организациям* ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договорами поставки коммунальных ресурсов в многоквартирные дома и жилые дома, заключенные с ресурсоснабжающими организациями;

3.2. в новой проектируемой части 8¹ установить, что внесение платы за коммунальные услуги производится соответствующим ресурсоснабжающим организациям *за исключением случаев, когда* договором ресурсоснабжения предусмотрено внесение платы управляющей организации,

товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

Тем самым законопроектом предлагается:

- а) ввести при всех способах управления многоквартирным доме прямые платежи потребителей непосредственно ресурсоснабжающим организациям.
- б) в части 8¹ статьи 155 ЖК РФ установить право вето ресурсоснабжающим организациям на возможность перехода собственников помещений в многоквартирном доме на прямые платежи ресурсоснабжающим организациям по решению общего собрания.

Выводы:

Содержащиеся в указанных выше положениях законопроекта предложения о введении при всех способах управления многоквартирными домами прямые платежи потребителей непосредственно ресурсоснабжающим организациям односторонне лишает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме возможности принять решение о внесении платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям другими способами. Например, через

- специальный (номинальный) счет, на котором аккумулируются все платежи потребителей для перечисления по указанию совета многоквартирного дома и правления ТСЖ, ЖСК в случае обеспечения надлежащих качества и объемов;
- управляющую организацию-агента и т.п.

Предлагается:

- а) Поскольку институт «коммунальных услуг» является особым способом продажи воды, энергии и газа в жилищном секторе, заключающемся в особом порядке возникновения обязательств по предоставлению коммунальных услуг, особых требований к качеству коммунальных услуг, то представляется целесообразным этот институт **сохранить и не выхолащивать**, а при его развитии **учитывать особенности** сложившегося распределения обязательств при различных способах управления многоквартирным домом и **необходимости обеспечения приоритета** прав потребителей коммунальных услуг, а не ресурсоснабжающих организаций (в законопроекте отсутствует);
- б) при всех способах управления многоквартирными домами собственники помещений должны получить право выбора на своем общем собрании между прямыми платежами потребителей непосредственно ресурсоснабжающим организациям и другими способами внесения платы. Если собственники не приняли на своем общем собрании решения по данному вопросу, то должны применяться диспозитивные правила о порядке оплаты, установленные в нормах ЖК РФ и принятых на основании ЖК РФ правилах предоставления коммунальных услуг (в законопроекте отсутствует).

Общий вывод:

Законопроект не может быть концептуально одобрен в предложенной редакции и требует кардинальной переработки.

Общие предложения:

1. Предложить Правительству РФ доработать проект федерального закона с учетом замечаний и предложений исходя из необходимости обеспечения:

приоритета интересов собственников помещений в многоквартирных домах; достижения разумного компромисса между экономическими интересами как ресурсоснабжающих, так и управляющих организаций.

2. Законопроект после внесения и принятия в первом чтении необходимо дорабатывать в составе рабочей группы, состоящей из депутатов Государственной Думы, представителей как ресурсоснабжающих, так и управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК, федеральных органов исполнительной власти и независимых экспертов и общественных организаций.

3. Ввиду остроты регулируемых вопросов и недопустимости при этом несбалансированности интересов ресурсоснабжающих и управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК необходимо осуществлять обсуждение проекта и принимаемых рабочей группой решений с максимальной публичностью, не допуская келейности и закрытости.

4. Необходимо комплексно установить нормативные меры, решающие три проблемы: проблему «увода» средств оплаты коммунальных услуг недобросовестными управляющими организациями, ТСЖ, ЖСК – к таким мерам, в частности, можно отнести «механическое» блокирование такого «увода» путем использования специальных (номинальных) счетов, введения специальных составов административной и (или) уголовной ответственности за такие умышленные «уводы» (в законопроекте отсутствует);

проблему «недосбора» средств оплаты коммунальных услуг недобросовестными собственниками помещений в многоквартирном доме. В связи с тем, что «недосбора» невозможно избежать на 100 процентов, то, в частности, необходимо рассмотреть возможность учета в тарифах на коммунальные ресурсы нормативного «недосбора». Это обеспечит поступление ресурсоснабжающим организациям средств, необходимых для выполнения их производственных и инвестиционных программ, и одновременно снизит давление со стороны ресурсоснабжающим организациям на управляющие организации, ТСЖ, ЖСК (сегодня можно их сделать несостоятельными и отстранить от управления многоквартирным домом при «недосборе» в 1 процент от начисленных сумм) (в законопроекте отсутствует);

проблему «небаланса», образуемого, сегодня в составе расходов «на ОДН» при их определении, как разности объема по показаниям соответствующего общедомового прибора учета и суммарного объема индивидуального потребления. При этом весь «небаланс» ложится на управляющие организации, ТСЖ, ЖСК. При переходе на прямые договоры ресурсоснабжающих организаций с собственниками помещений в многоквартирном доме и ответственности управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК только за объемы коммунальных ресурсов, потребляемых на общедомовые нужды это несправедливо. Объемы «небаланса» не должны включаться в объемы «ОДН». Для решения этой проблемы необходимо установить требования о поэтапном оборудовании всех многоквартирных домов автоматизированными системами снятия показаний приборов учета (в рамках капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, реконструкции, после выработки срока службы приборов учета...). Для реализации этой задачи нужно изменить СНиПы, требования к включению приборов учета в Единый государственный реестр средств изменений, перевести индивидуальные приборы учета из частной собственности в состав общего имущества в многоквартирном доме (в законопроекте отсутствует).