

В Минстрой РФ - о негативных последствиях включения ОДН в плату за содержание жилого помещения

***Министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
М.А.Меню***

Уважаемый Михаил Александрович!

29 июня 2015 года принят Федеральный закон № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон), в соответствии с которым плата за содержание жилого помещения включает в себя, в том числе, плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Комитетом Законодательного Собрания Ульяновской области по жилищной политике, жилищно-коммунальному хозяйству и энергетике совместно с коммунальным сообществом указанный Федеральный закон был внимательно изучен и обсуждён, при этом были отмечены некоторые противоречия Жилищному кодексу РФ и негативные последствия применения Федерального закона, а также высказаны опасения в сложности применения его на практике по нижеследующим основаниям.

В соответствии с частью 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений с учётом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Однако порядок расчёта платы за холодную, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, которую управляющие компании должны рассчитать сроком на один год, отсутствует, что может повлечь злоупотребления со стороны недобросовестных управляющих компаний. При этом в соответствии с частью 10 статьи 12 Федерального закона для первоначального включения указанных расходов в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, что противоречит, как указано выше, части 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации,

закрепляющей за общим собранием право установления размера платы за содержание жилого помещения.

В соответствии с положением Федерального закона размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. На практике, в случае превышения норматива над объёмом фактически потребленных коммунальных ресурсов, плата граждан увеличится. При этом у собственников потеряется всяческий стимул реализовывать в своих домах энергосберегающие мероприятия. Если же норматив окажется ниже объёма фактически потребляемых коммунальных ресурсов, то заложником ситуации окажутся управляющие организации, на которых предлагается возложить оплату расходов за разницу между нормативом и фактически потреблёнными коммунальными ресурсами, потреблённые на содержание общего имущества, и ресурсоснабжающие организации, которые скорее всего недополучат денежные средства за поставленный в многоквартирный дом коммунальный ресурс.

Также при обсуждении было отмечено несоответствие Федеральному закону пунктов 44-46 постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», которыми установлены случаи, когда плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды потребителям не начисляется.

Таким образом, включение затрат на общедомовые нужды в состав платы за содержание жилого помещения не только не решит имеющиеся проблемы, но и приведёт к росту расходов граждан за жилищно-коммунальные услуги, будет иметь негативные последствия для всех субъектов правоотношений в жилищно-коммунальном хозяйстве, в том числе для управляющих и ресурсоснабжающих организаций.

Учитывая изложенное, прошу Вас дать подробное разъяснение по применению Федерального закона в части включения в плату за содержание жилого помещения плату за холодную, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую, тепловую энергии, потребляемые при содержании общего имущества и предложения по минимизации негативных последствий его применения.

Председатель комитета по жилищной политике, жилищно-коммунальному хозяйству и энергетике Законодательного собрания Ульяновской области

Г.А.Антонцев

19 августа 2015 года.