**Заключение**

**к поправкам к проекту Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

**к третьему чтению**

Проект Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ) и отдельные законодательные акты Российской Федерации» по вопросу порядка оказания коммунальных услуг и отношений в сфере управления жилищным фондом (далее – законопроект) разработан во исполнение подпункта «б» пункта 1 перечня поручений Президента Российской Федерации В.В. Путина от 19 февраля 2013 года №Пр-340 по итогам совещания о мерах по улучшению качества предоставления жилищно-коммунальных услуг, состоявшегося 4 февраля 2013 года, а также поручения Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Д.Н. Козака от 02.02.2013 №ДК-П9-21пр.

Законопроектом предусмотрен ряд поправок, касающихся упрощения процедуры проведения общих собраний собственников жилых помещений в многоквартирных домах и повышения доступности для собственников информации о собраниях и решениях, принятых на общем собрании собственников.

Положительные изменения:

1. Решается вопрос финансирования расходов по созыву, организации и проведению общего собрания управляющей организацией, органами управления товарищества собственников жилья, жилищным кооперативом.

2. Расширяется перечень возможных форм проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем введения очно-заочной формы проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование)»;

3. Вводится возможность созыва общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления.

4. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме приобретает статус процессуального документа, как документа, удостоверяющего факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения собственников от таких обязанностей. Протокол подлежит обязательному размещению в информационной системе управляющей организации, информационной системе, направлению в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

5. Расширяются полномочия совета многоквартирного дома по принятию решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме устанавливается выплата вознаграждения членам совета многоквартирного дома, председателю совета многоквартирного дома путем определения условий и порядка выплаты вознаграждения, а также порядок определения его размера.

6. Вместо понятия «плата за коммунальные услуги» вводится понятие «плата за коммунальные ресурсы»: холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, а также плату за иные коммунальные услуги, поставленные в жилой дом или многоквартирный дом.

7. Усиливается ответственность недобросовестных потребителей за несвоевременную оплату жилого помещения и коммунальных услуг путем повышения размера пени, начиная со дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты до истечения девяноста календарных дней в размере одной трехсотой [ставки](consultantplus://offline/ref=477BDE0DF0D7A955FCEF0E7CB0BAF15E4BA331F86FE51EC99B4DD6F2EAXFO) рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, а начиная с девяносто первого дня со дня наступления установленного срока оплаты и по день фактической выплаты включительно – в размере одной стосемидесятой [ставки](consultantplus://offline/ref=477BDE0DF0D7A955FCEF0E7CB0BAF15E4BA331F86FE51EC99B4DD6F2EAXFO) рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты.

8. Стимулируется установка приборов учета потребления ресурсов. При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые были обязаны оснастить принадлежащие им помещения приборами учета ресурса и, которые не оснастили помещения такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги.

9. Усиливается ответственность за предоставление коммунальной услуги надлежащего качества путем установления возможности изменения размера платы за такие коммунальные услуги. Лицо, виновное в нарушении непрерывности предоставления и (или) качества коммунальных услуг, обязано уплатить потребителю неустойку.

10. Если нарушение непрерывности предоставления и (или) качества коммунальных услуг вызвано отсутствием технической возможности поставок ресурса, что подтверждается решением органа государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации, уплата указанной неустойки не осуществляется в течение периода, установленного решением органа государственного жилищного надзора и соответствующего сроку выполнения мероприятий.

11. Определяется порядок устранения допущенных нарушений должностным лицом органа государственного жилищного надзора путем выдачи обязательного для исполнения предписания должностным лицом, уполномоченным органом Правительства Российской Федерации.

12. Вводится плата за жилищные услуги.

Негативные:

1. В ст. 156 ЖК РФ вводится плата за жилищную услугу, включающая в себя расходы на оплату потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии и расходы на оплату отведения сточных вод, однако данные расходы необходимо оставить в коммунальных услугах в связи с тем, что управляющая организация ограничена в своих возможностях по снижению расходов на общедомовые нужны, поскольку действует по поручению и за счет собственников помещений многоквартирного дома.

Ответственность за расход ресурсов, вызванный действиями или бездействием собственников, должны нести именно собственники помещений в многоквартирном доме. Необходимо понимать, что если по умолчанию ОДН будут ограничены нормативом, то будет отсутствовать реальная мотивация собственников помещений к снижению ОДН.

Управляющая организация будет вынуждена работать за те же «нормативные» средства с другими расходами. Это приведёт к ухудшению качества иных жилищных услуг, долгам за коммунальный ресурс и смене управляющей организации в связи с банкротством. При этом в связи с тем же отсутствием мотивации собственников помещений на её место придёт фактически та же управляющая организация, но с новым названием, и с той же перспективой работы в убыток с неподобающим качеством услуг и последующим банкротством. Такая система порождает кризис рынка ЖКХ.

Необходимо мотивировать собственников помещений МКД на снижение ОДН, создавать стимулы принятия решений собственниками помещений в МКД по снижению потребления ресурсов многоквартирным домом. Создавать возможность для добросовестных собственников помещений и управляющих организаций на законном основании проводить мероприятия по снижению ОДН, в том числе «ущемляющие права» недобросовестных соседей.

2. Устанавливается предельный (максимальный) размер расходов граждан в составе платы за жилищную услугу на оплату ресурсов: холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, отведения сточных вод, исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях предоставления жилищной услуги, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Размер платежей за реализацию согласованного перечня мероприятий и за ресурсы, потребленные на общедомовые нужды, должен определяться решением собственников жилья по предложениям управляющей организации. В объем ресурса, потребленного многоквартирным домом, попадают те объемы, на которые в рамках действующего законодательства ни добросовестные собственники помещений, ни управляющие организации не могут полноценно влиять. Следовательно, крайне важной задачей является принятие нормативных актов, которые позволяли бы действительно решить данную проблему, сбалансировав права и обязанности всех сторон взаимоотношений.

Согласно разъяснений ВАС РФ, данных в определении ВАС РФ от 30 мая 2014 г.  
№ ВАС-6046/14, обязательства компании перед ресурсоснабжающей организацией не могут быть большими, чем обязательства собственников и пользователей помещений многоквартирного жилого дома перед управляющей организацией по расчетам за поставленный ресурс (за исключением случаев, специально предусмотренных законом). В результате возникает разница между суммой, предъявляемой к оплате управляющей организации в пользу теплоснабжающей организации, и суммой, предъявляемой к оплате потребителям коммунальной услуги в пользу управляющей организации, что всегда несет убытки управляющим организациям и ресурсоснабжающим организациям. Определением ВАС РФ установлена недопустимость такой разницы, и, следовательно, неправомерность предъявления к оплате управляющей организации объема коммунальной услуги, превышающего объём коммунальной услуги, определённый в соответствии с действующим жилищным законодательством.

3. В ЖК РФ вводится понятие «иные» лицензионные требования, установленные законодательством. Вместе с тем, ст. 193 ЖК РФ уже установлены лицензионные требования к лицензиату, соискателю лицензии по управлению многоквартирными домами. Введение «иных» лицензионных требований, однозначно не установленных в ЖК РФ, является недопустимым.

4. Законопроектом вводятся полномочия Правительства РФ по установлению исчерпывающего перечня лицензионных требований к лицензиату. Лицензионные требования должны быть сформулированы в ЖК РФ и носить исчерпывающий перечень, ясный и однозначный характер для всех участников рынка. Предлагаемое изменение в законодательстве приведет к очередному коррупционному всплеску.

5. Необходимо разделить лицензионные требования на требования к соискателю лицензии, который еще не осуществляет свою деятельность на рынке сферы управления многоквартирными домами, и лицензиату. Законопроектом не вносится данное разделение, однако, следует четко определить требования к соискателю лицензии и лицензиату, как к двум разным субъектам правоотношений.

6. Необходимо ввести в ЖК РФ понятие «грубые нарушения» и перечень грубых нарушений лицензионных требований в целях единого подхода органов государственного жилищного надзора, муниципального контроля, судебных инстанций к нарушениям, за которые многоквартирные дома, находящиеся в управлении управляющей организации, могут быть исключены из реестра лицензий субъекта РФ, а управляющая организация может быть лишена лицензии.

7. Вводится право проведения внеплановых проверок лицензионных требований без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления лицензиата. Проведение внеплановых проверок без предварительного уведомления лицензиата, а, следовательно, и саморегулируемой организации, членом которой является лицензиат, является недопустимым, нарушающим требования п. 13, 14 ст. 9 и п. 18, 20 ст. 10 Федерального закона от 26.12.2008 г. № 294-ФЗ, в соответствии с которыми саморегулируемые организации в обязательном порядке должны быть уведомлены о проводимых в отношении ее членов плановых и внеплановых проверках в целях обеспечения возможности участия или присутствия их представителя. Более того, проверки зачастую не носят характера обеспечения безопасности зданий.

Право проведения внеплановых проверок лицензионных требований без согласования с органами прокуратуры приведет к инициированию жалоб граждан в целях передела рынка сферы управления многоквартирными домами.

8. В случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ законопроектом вводится обязанность ОМСУ созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом в течение 15 дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора. Отмечаем, что собственниками такого многоквартирного дома уже выбран способ управления – управляющая организация. В этой связи необходимо ввести полномочия ОМСУ созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе иной управляющей организации, а не изменения способа управления. В случае, если такое собрание не состоялось или не имело кворума или не реализовано, ОМСУ обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс.