



САМАРСКАЯ ГУБЕРНСКАЯ ДУМА
шестого созыва
СОВЕТ ДУМЫ

РЕШЕНИЕ

22 мая 2018 года

№ 338

**Об утверждении рекомендаций
участников заседания «круглого стола» на тему
«О механизме заключения собственниками жилья прямых договоров
с ресурсоснабжающими организациями при оказании
коммунальных услуг: правовые основы,
возможные проблемы и пути их решения»**

Совет Самарской Губернской Думы

РЕШИЛ:

1. Утвердить рекомендации участников заседания «круглого стола» на тему «О механизме заключения собственниками жилья прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями при оказании коммунальных услуг: правовые основы, возможные проблемы и пути их решения».
2. Направить рекомендации участникам заседания «круглого стола».

000481

Заместитель председателя Думы

А.С.Степанов



РЕКОМЕНДАЦИИ
**заседания «круглого стола» на тему «О механизме заключения
собственниками жилья прямых договоров с ресурсоснабжающими
организациями при оказании коммунальных услуг: правовые основы,
возможные проблемы и пути их решения»**

24 апреля 2018 года

г. Самара

Федеральный закон от 03.04.2018 № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» установил возможность заключения договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления и договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно между организациями, оказывающими соответствующие услуги (далее также – РСО), и потребителями услуг.

Для заключения прямых договоров по инициативе собственников и нанимателей помещений требуется принятие соответствующего решения на общем собрании в многоквартирном доме.

Ресурсоснабжающая организация получила право в одностороннем порядке прекращать договор ресурсоснабжения, заключенный с управляющей организацией, при наличии у управляющей организации признанной или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед РСО в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств.

«Данный закон будет способствовать оздоровлению рынка управления жильём, исключив мотивацию недобросовестных управляющих компаний «управлять» чужими деньгами, а не домами. Он выгоден не только потребителям и ресурсоснабжающим компаниям, но и добросовестным управляющим компаниям, так как они будут избавлены от бремени долгов конечных потребителей за потребленные ресурсы», — отмечает в своих выступлениях Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Михаил Мень.

Огромная задолженность перед поставщиками ресурсов остается острой проблемой в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг. Несмотря на то, что многие собственники платят за оказанные коммунальные услуги исправно, долг управляющих организаций перед РСО составляет на 2018 год более триллиона рублей по России и 8 миллиардов рублей по Самарской области.

При этом у судебных приставов существуют проблемы взыскания задолженности по коммунальным платежам, связанные с низким социальным статусом многих должников, невозможностью установления места их фактического проживания, отсутствием имущества, на которое может быть обращено взыскание, а также с ростом социальной напряженности по тем исполнительным производствам, где должниками являются пенсионеры.

Сама идея заключения прямых договоров с РСО и исключения из схемы расчетов посредников, которыми чаще всего являются управляющие организации, не нова, она уже несколько лет обсуждалась на государственном уровне, а в некоторых регионах, в том числе в Самарской области, уже активно применяется.

Система прямых договоров считается более эффективной по сравнению с существующей в настоящий момент в большинстве регионов России.

Основная задача закона — установить прямые платежи за оказанные услуги, и это делается не только из-за недобросовестности некоторых управляющих организаций. Закон о прямых расчетах в ЖКХ позволяет снять с управляющих организаций несвойственные им функции по сбору и распределению средств. Более того, сейчас граждане предъявляют именно управляющим организациям требования о качестве услуг, а РСО — об оплате потребленных ресурсов. Между тем управляющие организации отвечают только за внутридомовые сети, а не за поставку ресурсов, и порой вынуждены покрывать из средств, не предназначенных для этих целей, долги конечных потребителей за ресурсы.

Введение прямых договоров в перспективе повысит доверие граждан к работе управляющих организаций, повысит авторитет профессий в сфере ЖКХ, улучшит репутацию управляющих организаций, продолжительное время работающих на рынке.

Новый федеральный закон, вводя схему прямых расчетов потребителей с РСО, позволит избежать образования новых долгов управляющих организаций.

Другие преимущества заключения прямых договоров также очевидны: исключение из взаимоотношений посредника и экономия на его услугах; расчеты за потребленные ресурсы напрямую с РСО.

При этом пока неясно, как будет применяться на практике закон о прямых расчетах в ЖКХ без управляющей организации в качестве аккумулятора всех платежей. Так, специалисты высказывают сомнения, каким образом собственники будут защищать свои права, не имея ни опыта подобного представительства, ни доступа к сетям. Ответственность за содержание внутридомовых сетей по-прежнему лежит на управляющих организациях, но каким образом они будут участвовать во взаимоотношениях собственников и РСО, не являясь стороной в договоре, непонятно. Рядовой гражданин не имеет ресурсов для определения источника проблемы, а участники системы ЖКХ склонны перекладывать ответственность друг на друга.

Существуют и другие проблемы:

неисполнение управляющими организациями, ТСЖ и иными специализированными кооперативами обязанностей по предоставлению информации в ресурсоснабжающие организации, необходимой для начисления платы за коммунальные услуги;

неготовность РСО к приему и обслуживанию большого потока граждан в связи с планируемым одновременным принятием собственниками помещений в многоквартирных домах решения о заключении прямых договоров;

разделение начисления коммунальных ресурсов: используемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (ОДН) – управляющей организацией, поквартирное потребление – ресурсоснабжающей организацией,

возможное увеличение тарифа на коммунальные услуги для потребителей в связи с увеличением затрат РСО на администрирование прямых платежей.

Именно по этим причинам актуальным остаётся вопрос создания в Самарской области единого информационного расчетно-кассового центра. При этом такой центр может выполнять не только функции распределения денежных средств потребителей по счетам РСО, но также стать определенным клиентским центром и решать спорные вопросы по качеству предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, по оплате таких услуг, возникающие между потребителями, управляющими организациями и ресурсоснабжающими организациями. Здесь также важна возможность введения единой квитанции за коммунальные услуги, которая позволит гражданам удобно и единовременно оплачивать такие услуги в удобном для них месте.

Обсудив основные проблемы, связанные с принятием Федерального закона от 03.04.2018 № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», участники заседания «круглого стола»

РЕКОМЕНДУЮТ:

1. Самарской Губернской Думе:

1) организовать сбор и обобщение предложений управляющих и ресурсоснабжающих организаций, иных лиц по совершенствованию нормативной правовой базы, регулирующей отношения по заключению и реализации прямых договоров о предоставлении коммунальных услуг, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами;

2) направить обращение в Правительство Российской Федерации с просьбой ускорить подготовку и утверждение:

типовых договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;

порядка взаимодействия между управляющими организациями и ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении обращений о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг

и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги, при проведении проверки фактов, изложенных в них, устраниении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений;

3) изучить возможность разработки:

проекта федерального закона «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» (в части усиления мер административной ответственности в отношении неплательщиков за жилищно-коммунальные услуги и ресурсы, в т.ч. направления их на обязательные работы, а также в части обеспечения привлечения ресурсоснабжающих и управляющих организаций к ответственности за неправильное начисление коммунальных платежей);

проекта федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части определения механизма работы управляющих организаций по энергосбережению в условиях заключения жителями прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями);

проекта федерального закона «О внесении изменения в статью 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации» (в части закрепления полномочий прокурора обращаться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов граждан (независимо от состояния их здоровья, возраста, недееспособности и других уважительных причин) по вопросам оказания жилищно-коммунальных услуг);

проекта федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О персональных данных» (в части определения механизма передачи данных о потребителях от управляющих организаций, ТСЖ в ресурсоснабжающие организации);

4) проводить разъяснительную работу среди жителей по организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по вопросу заключения прямых договоров предоставления коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

2. Правительству Самарской области:

рассмотреть возможность создания и обеспечения функционирования на территории Самарской области Единого информационного расчетно-кассового центра с участием ресурсоснабжающих организаций на условиях государственно-частного партнерства.

3. Министерству энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области:

1) организовать информирование жителей Самарской области по вопросам заключения прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями с учетом типовых договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, типовых договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами и порядка взаимодействия между управляющими организациями и ресурсоснабжающими организациями по вопросам, связанным с реализацией прямых договоров;

2) подготовить методические рекомендации для жителей по организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по вопросу заключения договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, с типовыми образцами полного комплекта документов для проведения таких собраний и пошаговым алгоритмом действий всех участников соответствующих правоотношений;

3) рассмотреть возможность подготовки методических рекомендаций для управляющих организаций и ресурсоснабжающих организаций, касающихся их взаимодействия по вопросу снятия показаний с общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, в том числе рассмотреть вопрос о необходимости установления обязательств ресурсоснабжающей организации по передаче управляющей организации показаний индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и (или) иной информации, используемой для определения объемов потребления коммунального ресурса, сроки и порядок передачи указанной информации;

4) при подготовке рейтинга исполнителей коммунальных услуг в зависимости от их платёжеспособности совместно с ресурсоснабжающими организациями определить критерии такого рейтингования.

4. Министерству энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области и Государственной жилищной инспекции Самарской области:

обеспечить государственный жилищный надзор и лицензионный контроль за соблюдением прав граждан при переходе к прямым договорным отношениям между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями в случае, если такие собственники примут соответствующее решение на общем собрании собственников

помещений в многоквартирном доме либо ресурсоснабжающая организация в одностороннем порядке откажется от договора ресурсоснабжения, заключенного с лицом, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирным домом.

5. Управлению Федеральной службы судебных приставов по Самарской области:

продолжить и усилить работу по взысканию задолженности с неплательщиков коммунальных услуг и услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

6. Органам местного самоуправления муниципальных образований в Самарской области:

1) оказывать организационное, информационное и иное содействие гражданам при планировании, организации и проведении собственниками помещений в многоквартирном доме общего собрания таких собственников в целях принятия решения о переходе к договорным отношениям между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями (в том числе информировать о последствиях принятия такого решения), с учетом методических рекомендаций, подготовленных министерством энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области;

2) обеспечить участие уполномоченных представителей органов местного самоуправления при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу заключения договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, а при наличии в многоквартирных домах муниципальных объектов собственности, инициировать и провести такое общее собрание собственников помещений;

3) разработать и внедрить на территориях муниципальных образований систему конкурсов и поощрений советов многоквартирных домов, ТСЖ и ЖСК, имеющих высокие показатели собираемости коммунальных платежей;

4) рассмотреть возможность разработки и утверждения муниципальных нормативных правовых актов, обеспечивающих преимущественное право участия собственников помещений в многоквартирных домах, своевременно и в полном объеме оплачивающих коммунальные услуги, в реализации муниципальных программ благоустройства территорий.

7. Управляющим организациям и ресурсоснабжающим организациям:

1) внести в Самарскую Губернскую Думу предложения по совершенствованию нормативной правовой базы, регулирующей отношения по заключению и реализации прямых договоров о предоставлении коммунальных услуг, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами;

2) рассмотреть возможность участия в создании и обеспечении функционирования на территории Самарской области Единого информационного расчетно-кассового центра на условиях государственно-частного партнерства;

3) в рамках изучения возможности участия в создании Единого информационного расчетно-кассового центра при необходимости рассмотреть вопрос подготовки работы абонентских отделов и иных структурных подразделений в целях их дальнейшего эффективного взаимодействия с Единым информационным расчетно-кассовым центром после его создания;

4) совместно со службой судебных приставов усилить работу по информированию потребителей о необходимости своевременной и полной оплаты коммунальных услуг, а также о санкциях, которые могут быть применены к неплательщикам.

8. Общественной палате Самарской области, общественным палатам муниципальных районов и городских округов, общественным советам микрорайонов:

1) обеспечить общественный жилищный контроль за соблюдением прав граждан при предоставлении коммунальных услуг, выполнении работ по содержанию общего имущества, по благоустройству придомовых территорий, а также при переходе к договорным отношениям между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями в случае, если такие собственники примут соответствующее решение на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме либо ресурсоснабжающая организация в одностороннем порядке откажется от договора ресурсоснабжения, заключенного с лицом, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирным домом;

2) совместно со службой судебных приставов усилить работу по информированию потребителей о необходимости своевременной и полной оплаты коммунальных услуг, а также о санкциях, которые могут быть применены к неплательщикам.