

АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР В СФЕРЕ ЖКХ»

«КОРОТКО О СОВРЕМЕННОМ ЖКХ»

СПРАВОЧНОЕ ПОСОБИЕ



МОСКВА

2019

Сфера жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации является одной из самых динамично меняющихся в сегодняшней действительности. В этой брошюре мы постараемся кратко рассмотреть ключевые изменения за последнее время, а также понять, чего стоит ожидать в ближайшем будущем.

1. Рост тарифов по всей России взят под контроль государства.

Тариф – это цена за единицу коммунального ресурса, например, стоимость 1 кубического метра воды или 1 киловатта электричества. Ранее тарифы на услуги ЖКХ могли расти по несколько раз за год, причем удорожание ресурсов зачастую достигало нескольких процентов в рамках одного повышения стоимости.

Начиная с 2013 года, рост тарифов происходит 1 раз в год на фиксированную величину, которая составляет не более 70% от инфляции. Речь идет о пакетном повышении стоимости по всем 6 видам коммунальных услуг (горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление). Это значит, что в рамках данного пакета стоимость одних услуг может повыситься немного больше, других немного меньше, но в среднем по всему пакету повышение не может выходить за установленные рамки.

Так, в среднем по России в июле 2014 года повышение тарифов на все виды коммунальных услуг составило не более 4,2%, в июле 2015 года – не более 8,5%, в июле 2016 года – не более 4%, а на 2017 год повышение составило не более 3,4%.

2. Введено лицензирование деятельности управляющих организаций

С мая 2015 года ни одна организация не может осуществлять управление жилищным фондом, если у нее нет лицензии. Основных положительных моментов у данного шага два.

Во-первых, это позволило решить проблему появления в одном многоквартирном доме нескольких платежных документов от разных организаций за один и тот же месяц. Теперь предоставлять жилищно-коммунальные услуги и направлять счета за них в рамках конкретного многоквартирного дома может только та организация, в лицензию которой он включен. Оснований для включения в лицензию два: выбор данной управляющей организации на общем собрании собственников или победа в конкурсе на право управления МКД, если собственники самостоятельно не желают определиться на собрании в отведенные для этого Жилищным кодексом сроки. Попытка сторонней управляющей организации без лицензии выставить счета за услуги ЖКХ, повлечет за собой штраф в размере до 250 тысяч рублей по статье 7.23.3 КоАП РФ.

Во-вторых, лицензирование позволило усилить контроль за деятельностью управляющих организаций. Если раньше неисполнение предписания надзорных органов обеспечивалось лишь штрафом, то теперь два и более неисполненных

предписания за год по конкретному многоквартирному дому влекут за собой отзыв лицензии на этот дом. Правда у собственников остается возможность спасти свою управляющую организацию, если они сами довольны ее работой. Для этого у них есть два месяца с момента получения уведомления о том, что в отношении их управляющей организации запущена процедура по отзыву лицензии. В течение этого срока они могут провести общее собрание и принять на нем решение о продолжении работы со своей управляющей организацией. Если у последней будут отозваны лицензии более чем на 15% жилищного фонда, которым она управляет, такая организация вообще потеряет право работать на рынке ЖКХ, а ее руководитель будет дисквалифицирован на срок до 5 лет.

3. Идет работа над запуском единой государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

В июле 2014 года принят Федеральный закон N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства". С этого момента началась работа над ее созданием. ГИС ЖКХ представляет собой единый интернет-портал, создаваемый на базе сайта <https://gosuslugi.ru>. Данный ресурс работает с 2017 года и содержит подробную информацию по каждому многоквартирному дому:

- об исполнителях услуг;
- о перечне услуг и работ по содержанию общего имущества и установленном размере платы за них;
- о льготах и субсидиях по оплате жилищно-коммунальных услуг;
- о текущей редакции договора управления (размещается электронная версия);
- о принятых решениях общих собраний собственников (размещаются электронные версии всех принятых протоколов и решений собственников к ним);
- о контролирующих органах и их компетенции;
- и другая информация, предусмотренная федеральным законом.

Таким образом, любой гражданин, единожды зарегистрировавшись в системе через свой СНИЛС, может просматривать информацию по всем многоквартирным домам, где у него есть помещения в собственности. Кроме того, будут доступны сервисы оплаты счетов за жилищно-коммунальные услуги.

Отдельно стоит упомянуть о том, что, система позволяет проводить общие собрания собственников в форме электронного голосования, что исключит возможность заполнения решений собственников посторонними лицами. Причем электронная форма голосования может применяться как полностью всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, так и частично, когда одни собственники принимают решения с использованием системы, а другие – те, кто не

владеет компьютером или не хочет проходить регистрацию на портале, как обычно, заполняя печатные бюллетени.

4. Начала действовать новая система организации и проведения капитального ремонта общего имущества.

С 2007 года начал действовать Федеральный закон N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства", который позволил получить значительную бюджетную поддержку для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Чтобы получить софинансирование собственникам помещений совместно с их управляющими организациями или ТСЖ требовалось оформить заявку и накопить некоторую часть средств, как правило, от 15 до 50% стоимости планируемого вида работ.

По мере реализации программы, становилось очевидно, что вечно финансировать капитальный ремонт многоквартирных домов из бюджета государства невозможно. К тому же, во всех странах, где признается частная собственность бремя ее содержания и ремонта лежит именно на ее собственниках.

На тот момент в России уже применялась практика добровольного накопления средств для проведения работ по текущему и капитальному ремонту. Собственникам не хватало механизмов защиты собираемых денег, поскольку зачастую копилась она в управляющих организациях, которые могли разориться или потратить деньги, не согласовав работы с собственниками или советом дома. Поэтому необходимо было дать надежные инструменты накопления средств для проведения работ.

В 2015 году начала действовать новая система капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, которая предусмотрела обязательное внесение взносов на капремонт и предоставила собственникам право выбрать один из двух способов накопления средств для этих целей: специальный счет или «общий котел» регионального оператора.

Специальный счет дал возможность собственникам помещений самостоятельно накапливать денежные средства для ремонта своего дома и позволил им определять очередность проводимых работ. Важно, что денежные средства на специальном счете принадлежат собственникам помещений и не включаются в конкурсную массу в случае банкротства управляющей организации или иного номинального владельца, например, ТСЖ (ч. 6 ст. 175 Жилищного кодекса). Банк, в котором находится специальный счет дает команду на списание средств, только после проверки всех необходимых документов: протокола общего собрания, которым поручается выполнение работ, договора и акта о выполнении работ (ст. 177 Жилищного кодекса).

Общий счет регионального оператора, так называемый «общий котел», стал выбором тех домов, которые самостоятельно не имеют возможности в приемлемые сроки накопить суммы, требуемые для проведения работ. Ответственность за своевременный ремонт в этом случае возлагается на регионального оператора. В свою очередь субсидиарную ответственность по обязательствам регионального оператора несет правительство региона (ч. 2 ст. 188 Жилищного кодекса РФ).

С декабря 2015 года новостройки освобождаются от внесения платы на капитальный ремонт на срок до 5 лет. Новые дома, которые попали в региональную программу до этого времени и начали платить взносы могут принять решение о приостановке внесения платежей, если в качестве способа накопления средств они выбрали «специальный счет».

5. Льготы на капремонт предусмотрены не только в составе субсидии и единой денежной компенсации (ЕДК), но и отдельно для одиноко или совместно проживающих собственников старше 70 лет.

На сегодняшний день, граждане, имеющие право на ежемесячную единовременную денежную компенсацию на оплату жилищно-коммунальных услуг (ЕДК) в ее составе также получают 50% компенсацию на оплату взносов на капитальный ремонт. Все остальные собственники жилья, в том числе и пожилые граждане, оплачивают капитальный ремонт самостоятельно. Такая ситуация для жителей Удмуртии изменится с января 2017 года.

Для одиноко проживающих собственников старше 70 лет предусмотрена компенсация для оплаты взносов в размере 50% регионального стандарта размера взноса и площади занимаемого помещения, а для граждан старше 80 лет - 100% указанного стандарта. Соответствующие поправки в ст. 169 Жилищного кодекса внесены в конце декабря 2015 года.

6. Приняты меры, способствующие укреплению платежной дисциплины.

Своевременная оплата собственниками услуг ЖКХ важна не только для управляющих и ресурсоснабжающих организаций, но и для товариществ собственников жилья, которым необходимо рассчитываться с работниками и подрядчиками. Деньги собственников, как правило, составляют 100% оборотных средств ТСЖ, а, значит, от их собираемости напрямую зависит возможность товарищества предоставлять жителям коммунальные услуги.

Кроме того, при любом способе управления в квитанциях есть «накопительные» статьи, такие как «текущий ремонт» или «целевые сборы». Средства по ним накапливаются и расходуются на проведение конкретных ремонтных работ, и, если счета оплачиваются жителями не вовремя, ремонт приходится переносить на более поздние сроки.

В 2013 году были приняты Правила оказания услуг и выполнения работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (утверждены постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290). В пункте 6 Правил управляющим организациям и ТСЖ предписывается организовывать взыскание задолженностей с неплательщиков, а собственникам помещений предоставляется право требовать от них выполнения этих обязательств.

С 1 января 2016 года изменился порядок начисления и размер пени за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг. Соответствующие поправки внесены в ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ. Теперь за первый месяц неоплаты пеня не взимается, поскольку просрочка на срок до 30 дней чаще всего обусловлена уважительными причинами. С 31 по 90 день неустойка составит 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки. Для злостных должников, которые не оплачивают услуги более трех месяцев, с 91 дня предусмотрена повышенная пеня в размере 1/130 ставки за каждый день просрочки. Как видим, в этом случае задолженность за жилищно-коммунальные услуги влечет за собой неустойку, сопоставимую с потребительским кредитом с процентной ставкой 26% годовых.

7. Расширена компетенция и упрощена процедура проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В 2015 году была введена очно-заочная форма проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме. Она позволяет набирать кворум для принятия решений как из числа собственников, лично пришедших на собрание и проголосовавших путем открытого голосования (поднятием рук и т.п.), так и из числа тех, кто на очную часть не явился, но заполнил письменный бюллетень для голосования. Ранее существовали только две формы проведения собраний: очная и заочная. Причем последняя могла применяться, только если не состоялось собрание в очной форме. Появление очно-заочной формы стало ответом на многочисленные просьбы жилищных активистов упростить порядок проведения голосования.

С июня 2015 года собственники помещений в многоквартирном доме могут уполномочивать совет дома самостоятельно решать вопросы, касающиеся текущего ремонта, такие как: утверждение плана работ, согласование их стоимости и сроков проведения, приемка результатов.

8. Усилен контроль за проведением общих собраний собственников помещений.

С сентября 2015 года копии всех протоколов и решений (бюллетеней) общих собраний собственников должны направляться инициатором или счетной комиссией в управляющую организацию или правление ТСЖ в течение 10 дней с момента

составления протокола. В свою очередь, управляющая организация или ТСЖ обязаны в пятидневный срок передать копии этих документов в Государственную жилищную инспекцию для хранения в течение 3х лет. Это позволило оперативно отслеживать принятые решения в многоквартирных домах и эффективнее контролировать законность их принятия.

Кроме того, с июля 2015 года протокол общего собрания собственников получил статус официального документа, за его подделку установлена уголовная ответственность по статье 327 УК РФ, предусматривающей различные варианты наказаний, начиная от ограничения свободы и принудительных работ и заканчивая лишением свободы на срок до двух лет. Однако не нужно бояться проводить собрания: уголовная ответственность не грозит инициатору собрания или счетной комиссии, если они не подделывают подписи других собственников и не указывают в протоколе завышенный кворум. Мелкие огрехи в процедуре проведения собрания не будут поводом для возбуждения уголовного дела. Главное, чтобы все голоса собственников были реальными.

10. Изменился порядок начисления платы за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды (ОДН).

Общедомовые нужды – один из наиболее обсуждаемых вопросов в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Ранее для потребителей, проживающих в домах, оборудованных общедомовыми счетчиками коммунальных ресурсов, ОДН рассчитывался как разница объемов общедомового и общеквартирного потребления, распределенная по площадям всех помещений в доме. В результате из месяца в месяц получались разные величины потребления общедомовых нужд, которые зависели, в том числе, от состояния инженерных сетей, уровня оприборенности жилых помещений в доме и своевременности передачи показаний квартирных счетчиков.

Решить эту проблему было предложено посредством переноса общедомовых нужд в состав содержания общего имущества и введение жесткого нормативного объема ОДН, приходящегося на многоквартирный дом. Данные нововведения вступили в силу с 01 января 2017 года. Теперь у собственников есть три методики расчета платы на выбор

11. Введен штраф в пользу потребителей коммунальных услуг за неверный расчет платы.

С января 2017 года исполнитель коммунальной услуги в случае неправильного расчета размера платы в большую сторону обязан выплатить потребителю штраф в размере 50% от необоснованно начисленной суммы. Такой штраф в случае его выплаты должен будет отражаться в квитанции отдельной строкой. Стоит отметить, что исполнитель освобожден от выплаты неустойки, если произведет верный

перерасчет до момента обращения потребителя с соответствующими требованиями.
В 2018 году аналогичный штраф предусмотрен для исполнителей жилищных услуг
(содержание жилого помещения).