А С С О Ц И А Ц И Я
ГАРАНТИРУЮЩИХ ПОСТАВЩИКОВ
И ЭНЕРГОСБЫТОВЫХ КОМПАНИЙ

119435, г. Москва, ул. Малая Пироговская, д.13, стр. 1
тел. и факс: (495) 777-25-16
E-mail: office@npgp.ru, http://www.npgp.ru

от 07.10.2015 № 536

на № _____ от _____

О законопроекте по переходу на прямые договорные отношения в сфере ЖКХ

Заместителю Министра строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации

А.В. Чибису

Уважаемый Андрей Владимирович!

Ассоциация Гарантирующих поставщиков и энергосбытовых компаний (далее – Ассоциация ГП и ЭСК) рассмотрела проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» по переходу на прямые отношения между потребителями коммунальных услуг/ресурсов и ресурсоснабжающими организациями, разработанный Минстроем России (далее – Законопроект), и направляет замечания и предложения к Законопроекту.

Приложение: Замечания Ассоциации ГП и ЭСК к законопроекту «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Законопроект) по переходу на прямые отношения между потребителями коммунальных услуг/ресурсов и ресурсоснабжающими организациями - на 7 л в 1 экз.

Председатель Правления Н.В. Невмержицкая

Шеина В.А.
8 (495) 777-25-16, доб. 209

Замечания Ассоциации ГП и ЭСК к законопроекту «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Законопроект) по переходу на прямые отношения между потребителями коммунальных услуг/ресурсов и ресурсоснабжающими организациями:

1. В новой редакции данного Законопроекта предусмотрены нормы, ограничивающие права сторон договора ресурсоснабжения – поставщиков ресурсов и потребителей. Так, подпунктом в) части 9 статьи 1 рассматриваемого Законопроекта предлагается дополнить статью 155 ЖК РФ частью 2.4:

«2.4. В случае если собственник или пользователь помещения отказались в системе от представления им платежных документов на бумажном носителе, такие платежные документы представляются в электронной форме ***на основании договора с оператором системы*** *путем их направления в системе собственнику или пользователю помещения в сроки, предусмотренные пунктом 1 части 2 настоящей статьи.* ***Факт доставки и вручения*** *собственнику или пользователю помещения платежного документа в электронной форме* ***фиксируется в системе****.»;*

Подобное закрепление порядка взаимодействия сторон договора (потребителей и ресурсоснабжающих организаций) только через посредничество системы в отношении выбора способа доставки платежных документов, а также фактическое закрепление обязанности по рассылке платежных документов в электронном виде на электронные адреса потребителей **неким оператором системы** является прямым вмешательством в договорные отношения сторон.

Ограничение права потребителя по самостоятельному выбору формы заявления о способе предоставления ему платежных документов ущемляет его права. Также и ограничение права ресурсоснабжающей организации осуществлять взаимодействие с собственными контрагентами по своему усмотрению и передача обязанности (и ответственности) по предоставлению платежных документов потребителям третьим лицам является прямым нарушением основ договорного права.

Также не ясны юридические последствия фиксации в системе факта доставки (поскольку «вручение» документа в электронной форме не существует, то этот момент опускаем) потребителю платежного документа. Факт доставки в электронном документообороте происходит автоматически в момент входа потребителя в личный кабинет в системе и открытия именно этого документа. Однако потребитель может не входить в систему в течение длительного времени, соответственно электронный документ не будет считаться доставленным, и, соответственно, фиксации этого факта не произойдет. Считаем излишним в рамках Жилищного кодекса РФ вносить подобное уточнение, поскольку никаких последствий для сторон договора оно не несет.

Считаем, что жесткое закрепление взаимодействия сторон через систему может быть только правом сторон, но не обязанностью, особенно учитывая тот факт, что для потребителя не могут устанавливаться какие-либо требования по обязательности владения соответствующим оборудованием и доступом к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В связи с вышесказанным предлагаем подпункт в) части 9 статьи 1 рассматриваемого законопроекта изложить в следующей редакции:

«в) дополнить частью 2.4 следующего содержания:

«2.4. В случае если собственник или пользователь помещения отказались от представления им платежных документов на бумажном носителе, такие платежные документы представляются в электронной форме путем их направления собственнику или пользователю помещения способом, согласованным сторонами, в том числе посредством системы, в сроки, предусмотренные пунктом 1 части 2 настоящей статьи.».»

2. Вновь вводимые части 1^1 и 1^2 статьи 157 ЖК РФ в редакции рассматриваемого Законопроекта (часть 11 статьи 1 Законопроекта) не только не позволят решить существующие проблемы со сбором показаний приборов учета, но могут еще более усугубить их.

«11) статью 157 дополнить частями 1^1 – 1^2 следующего содержания:

«1^2. Собственники и пользователи помещений в многоквартирных домах и жилых домов ***вправе*** *передавать информацию о показаниях приборов учета, используемых для определения объема (количества) поставленных коммунальных ресурсов и предоставленных коммунальных услуг управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищно-строительному кооперативу или иному потребительскому кооперативу, осуществляющим управление многоквартирным домом, ресурсоснабжающей организации или с использованием системы. Указанные* ***лица обязаны*** *принимать такую информацию, размещать ее в системе и передавать лицу,* ***осуществляющему начисление платы за коммунальные услуги*** *в порядке и в сроки, установленные Правительством Российской Федерации. При этом* ***данные показания являются обязательными*** *для использования при расчете стоимости предоставленных коммунальных услуг.*

1^2. При расчете ресурсоснабжающей организацией стоимости поставленных коммунальных ресурсов в целях определения платы за коммунальные услуги ***подлежат обязательному применению размещенные в системе*** *показания приборов учета, используемые для определения объема (количества) поставленных коммунальных ресурсов, и информация о соблюдении установленных параметров качества поставленных коммунальных ресурсов.»;»*

Общеизвестно, что одной из основных причин возникновения сверхнормативного ОДН в многоквартирных домах является отсутствие синхронного съема показаний всех приборов учета в доме. И в качестве решения данной проблемы экспертное сообщество предлагало вернуть норму об обязанности потребителей снимать и передавать показания индивидуальных приборов учета в определенные сроки, соответствующие срокам снятия показаний общедомовых приборов учета. Причем такую обязанность было бы целесообразным закрепить именно на уровне Жилищного Кодекса РФ, поскольку аналогичная норма, предусмотренная Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. №354, была признана определением Верховного Суда РФ нелегитимной именно потому, что она не предусмотрена законом.

Полагаем, что в сложившейся ситуации предложение закрепить на уровне закона право потребителей на осуществление съема и передачи показаний приборов учета является ошибочным. Кроме того, данная норма вступает в противоречие с нормами Федерального закона от 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ «Об

энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» об обязательности проведения расчетов за энергоресурсы на основании показаний приборов учета и с общей политикой государства в сфере энергосбережения и повышения энергоэффективности.

Приведенная выше норма вызывает массу вопросов в отношении ее практического применения. Закрепление обязанности производить расчеты платы за коммунальные услуги только по данным, **переданным потребителем** о показаниях индивидуального прибора учета, фактически лишает поставщиков ресурсов возможности использования показаний приборов учета, полученных в результате проведения контрольного съема показаний или проверки состояния прибора учета. Также на сегодняшний день все шире применяется практика осуществления синхронного съема показаний всех приборов учета в многоквартирном доме одним уполномоченным лицом в целях снижения предъявляемого к оплате объема ресурса, относящегося на ОДН, в том числе через фиксацию реальных объемов потребления в помещениях недобросовестных потребителей, уклоняющихся от передачи фактических показаний приборов учета.

Предусмотренная Законопроектом норма приведет к нарушению прав добросовестных потребителей, стремящихся навести порядок в собственном многоквартирном доме, поскольку позволяет недобросовестным потребителям, самостоятельно передавая сознательно заниженные показания приборов учета, продолжать перекладывать собственное потребление на плечи соседей.

Более того, предусмотренное **право** потребителей передавать показания приборов учета практически в любой момент времени и **обязанность** поставщиков использовать только эти показания при определении размера платы за коммунальные услуги, является практически не выполнимой и приведет к дополнительным рискам для ресурсоснабжающих организаций. Проведение расчета платы за потребленные коммунальные услуги – длительный процесс, требующий проверки и обработки значительных массивов информации, как правило, занимающий несколько дней. Поступающие в течение периода проведения расчетов показания приборов учета физически не могут быть использованы при проведении расчета, но норма закона обязывает ресурсоснабжающие организации это делать. Для поставщиков коммунальных ресурсов это обернется риском повышения количества претензий со стороны надзорных органов в условиях невозможности устранения причин таких претензий.

Дополнительно, для части потребителей, не предоставивших информацию о показаниях приборов учета, используется замещающая информация (среднемесячное потребление, нормативы), которая также должна быть размещена в системе в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".

Предлагаем часть 11 статьи 1 данного законопроекта исключить, как дублирующую положения указанного закона о ГИС ЖКХ, либо изложить в следующей редакции:

«11) статью 157 дополнить частью 1^1 следующего содержания:

«1^2. Собственники и пользователи помещений в многоквартирных домах и жилых домов обязаны передавать информацию о показаниях приборов учета в порядке и сроки, установленные Правительством Российской Федерации.»

3. Представленным Законопроектом не согласован порядок проведения перерасчетов при предоставлении коммунальных услуг (ресурсов) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Так, в части 4 статьи 157 ЖК РФ в действующей редакции установлено, что при указанных нарушениях осуществляется изменение размера платы за коммунальные услуги, то есть вне зависимости от причины нарушения перерасчет производится ресурсоснабжающей организацией. Если же обратиться к тексту указанной части 4 статьи 157 в редакции Федерального закона от 29.06.2015 г. №176-ФЗ, то она требует существенной переработки в части использования термина «предоставление коммунальный услуг», а также в соответствии со статьей 2 Законопроекта вступит в силу не ранее 1.01.2017 года.

Считаем, что каждый участник отношений может и должен нести ответственность только в части нарушений, допущенных этим участником. Ресурсоснабжающая организация должна нести ответственность за поставку коммунального ресурса ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на границе многоквартирного или жилого дома. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно нести ответственность за нарушения, вызванные надлежащим содержанием внутридомовых инженерных систем, а также за невыполнение обязанности по установлению причин несоответствия параметров качества и режима непрерывности подачи коммунального ресурса в помещении многоквартирного дома.

Однако Законопроектом предусматривается не только ответственность ресурсоснабжающих организаций за поставку коммунальных ресурсов ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на границу многоквартирного дома (проектируемая часть 6 статьи 161^2 ЖК РФ), но и предусмотрена также ответственность управляющей организации, ТСЖ, ЖК при подаче коммунальных ресурсов с такими нарушениями в помещения многоквартирного дома при условии поставки соответствующего коммунального ресурса надлежащего качества на границу многоквартирного дома (проектируемая часть 7 статьи 161^2 ЖК РФ). Причем в обоих случаях соответствующие организации несут ответственность, предусмотренную частью 4 статьи 157 ЖК РФ, предполагающую осуществление изменения размера платы только за коммунальные услуги (в действующей редакции).

Поскольку ответственность управляющих организаций, ТСЖ, ЖК за нарушения, вызванные ненадлежащим содержанием внутридомовых инженерных систем, а также за невыполнение обязанности по установлению причин несоответствия параметров качества и режима непрерывности подачи коммунального ресурса в помещении многоквартирного дома, является одним из концептуальных, то исключение соответствующих положений, снимающее ответственность одной из сторон, разрушает принципиальную конструкцию взаимоотношений, причем не только в части разграничения ответственности между профессиональными участниками, но и в части выполнения управляющей организацией, ТСЖ, ЖК обязательств перед собственниками и пользователями помещений в МКД по выполнению функций установления причин нарушений в поставке коммунальных ресурсов.

Настаиваем на обязательном отражении в законопроекте четкого разграничения ответственности за предоставление коммунальных услуг (ресурсов) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, с установлением обязанности стороны, виновной в таком нарушении, произвести изменение размера платы за предоставляемые ею услуги в порядке и в размере, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Проектируемым подпунктом 1) части 11 статьи 161 ЖК РФ в редакции представленного законопроекта на лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, перекладываются обязанности по предоставлению ресурсоснабжающим организациям информации об **объеме** потребления коммунальных ресурсов в многоквартирном доме, включая объем потребления коммунальных ресурсов собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

Объемы потребления формируются как на основании показаний приборов учета, так и расчетными методами на основании иной информации. Фактически, формулировка данной нормы в редакции представленного Законопроекта означает передачу УО, ТСЖ, ЖК функции по формированию объемов потребления коммунальных ресурсов по потребителям внутри многоквартирного дома, в том числе и формирование объемов потребления коммунальных ресурсов при содержании общего имущества многоквартирного дома, которые обязана приобретать данная УО, ТСЖ, ЖК.

Помимо того, что формирование объемов обязательств потребителей – это прерогатива поставщика коммунальных ресурсов, такая схема нагружает управляющие организации, ТСЖ, ЖСК излишними функциями, одновременно создавая предпосылки для злоупотреблений со стороны лица, осуществляющего управление многоквартирным домом. Схема, в которой УО, ТСЖ, ЖК кроме передачи показаний приборов учета ещё должна рассчитывать и передавать в РСО информацию об объемах потребления, не представляется эффективной.

Считаем, что необходимо предусмотреть обязанность лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, предоставлять в ресурсоснабжающую организацию не «информацию об объеме потребления коммунальных ресурсов», а информацию о показаниях приборов учета, установленных в многоквартирном доме, а также иную информацию, которая необходима для проведения расчета платы за коммунальные услуги.

5. Проектируемый подпункт 4) части 11 статьи 161 ЖК РФ в редакции представленного Законопроекта нуждается в корректировке.

Предусмотренная законопроектом обязанность лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, возобновлять подачу обеспечение потребителей коммунальными услугами должна осуществляться не только при устранений условий введения такого ограничения или приостановления, но и при выполнении иных условий.

Так, на данный момент в проекте изменений Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354, предусматривается возобновление предоставления коммунальных услуг не только при условии полного погашения

задолженности, но и оплаты расходов исполнителя по введению ограничения и возобновлению предоставления коммунальной.

Считаем, что введение такой нормы повысит ответственность потребителей за соблюдение сроков оплаты потребленных коммунальных ресурсов и будет способствовать повышению платежной дисциплины.

В связи с изложенным в п.4 и п.5 настоящего документа предлагаем подпункт е) части 13 статьи 1 представленного законопроекта изложить в следующей редакции:

«е) часть 11 изложить в следующей редакции:

«11. Управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, если иное не установлено договором ресурсоснабжения, обязаны в порядке, установленном Правительством Российской Федерации:

1) ***предоставлять ресурсоснабжающим организациям информацию о показаниях индивидуальных и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме, а также иную информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги и исполнения договоров ресурсоснабжения****;*

2) осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи на границе общего имущества в многоквартирном доме или границе внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома либо ином месте, определенном договором ресурсоснабжения (далее - граница многоквартирного дома);

3) взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями по вопросам начисления потребителям платы за коммунальные услуги, в том числе осуществлять контроль за правильностью начисления такой платы, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

4) ***в случаях, установленных настоящим Кодексом, осуществлять ограничение или приостановление обеспечения потребителей коммунальными услугами, а также прекращать действие такого ограничения или приостановления при выполнении условий для их прекращения в случаях и порядке, установленном Правительством Российской Федерации.****»*

6. Проектируемая часть 12 статьи 161 ЖК РФ в редакции представленного Законопроекта нуждается в корректировке.

В текущей редакции Законопроекта предусмотрено, что управляющая организация, ТСЖ, ЖК не вправе отказываться от заключения от имени собственников помещений многоквартирного дома договоров с ресурсоснабжающими организациями, предусмотренных частью 1 статьи 161.2 Жилищного Кодекса РФ в редакции представленного законопроекта. При этом указанной частью предусмотрено заключение договора ресурсоснабжения между ресурсоснабжающей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме, от имени которых, а также от собственного имени в части потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, договор заключает управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, действующие без доверенности

как законные представители собственников помещений в многоквартирном доме.

В результате текст может трактоваться так, будто управляющая организация, ТСЖ, ЖК не вправе отказываться от заключения от имени собственников помещений многоквартирного дома договоров с ресурсоснабжающими организациями, но имеет право отказаться от заключения договора ресурсоснабжения от собственного имени в части потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Считаем, что в рассматриваемой части уточнение о заключении договора ресурсоснабжения от имени собственников помещений многоквартирного дома является излишней и допускает двоякое толкование.

Предлагаем часть ж) статьи 1 представленного законопроекта изложить в следующей редакции:

«ж) часть 12 изложить в следующей редакции:

«12. Управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, предусмотренных частью 1 статьи 161[2] настоящего Кодекса. Собственники помещений в многоквартирных домах не вправе отказываться от заключения договоров, указанных в части 2 статьи 164 настоящего Кодекса».»

7. Не определены сроки вступления в силу абзаца шестого пункта 14 статьи 1 Федерального закона в редакции представленного Законопроекта.

Частью 1 статьи 3 представленного Законопроекта предусмотрено вступление в силу Федерального закона с даты его официального опубликования, за исключением абзаца шестого пункта 14 статьи 1. При этом отдельные сроки вступления в силу данного абзаца не предусмотрены.

8. Частью 4 статьи 3 представленного Законопроекта необоснованно ограничен период, в течение которого управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив обязаны извещать собственников помещений в многоквартирном доме и орган государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации о заключении, изменении и расторжении договоров ресурсоснабжения.

Считаем, что данная информация является существенной как для собственников помещений в многоквартирном доме, так и для надзорных органов и должна доводиться до их сведения постоянно, а не только в период с 1 апреля 2016 года до 1 января 2017 года.

Предлагаем часть 4 статьи 3 представленного законопроекта изложить в следующей редакции:

«4. Управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив обязаны в сроки и порядке, установленными Правительством Российской Федерации, извещать собственников помещений в многоквартирном доме и орган государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации о заключении, изменении и расторжении договоров ресурсоснабжения.»