НП ГП и ЭСК

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
11.05.2016 № 660
на № _____ от _____

О поправках к законопроекту № 283925-6 «О внесении изменений в статью 26 Жилищного кодекса Российской Федерации»

Председателю Комитета по
жилищной политике и ЖКХ
Государственной Думы
Российской Федерации

Г.П. Хованской

Копия:
Первому Заместителю Председателя
Комитета по жилищной политике и
ЖКХ Государственной Думы
Российской Федерации

Е.Л.Николаевой

Уважаемая Галина Петровна!

В настоящее время на рассмотрении Комитета по жилищной политике и ЖКХ Государственной Думы Российской Федерации (далее – Комитет) находится законопроект № 283925-6 «О внесении изменений в статью 26 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – законопроект №283925-6), к которому подготовлены поправки о внесении в статью 154 Жилищного кодекса Российской Федерации изменений в части структуры платы за коммунальные услуги.

Полагаем, что поправки в редакции, подготовленной к заседанию Комитета 12.05.2016г., приведут к тому, что за период с 1 января 2016 по 1 января 2017 г. будут полностью отсутствовать юридические основания по взиманию ОДН с потребителей. Вследствие этого возникают риски как для ресурсоснабжающих организаций, так и для организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, по неоплате ОДН потребителями на протяжении года (или оспариванию оплаты ОДН в указанный период).

В связи с указанным, просим Вас рассмотреть наши предложения по устранению указанных рисков, которые могут появиться в случае принятия законопроекта в предлагаемой редакции.

Приложения:
1) Предлагаемые изменения к поправкам к законопроекту № 283925-6 - на 4 л.;
2) Обоснование предложений по поправкам к законопроекту № 283925-6 - на 2 л.

С уважением,
Председатель Правления Н.В. Невмержицкая

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

Приложение №1

Предлагаемые изменения к поправкам

к проекту федерального закона № 283925-6 «О внесении изменений в статью 26 Жилищного кодекса Российской Федерации»

№ п/п	Текст, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция текста законопроекта с предлагаемой поправкой	Предлагаемая редакция текста законопроекта с предлагаемой поправкой
1	2	4	5	
1.	Наименование законопроекта: **«О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СТАТЬЮ 26 ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**	Изменить наименование законопроекта: **«О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»**	**«О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»**	
2.	Внести в пункт 2.1 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (Собрание законодательства	Изложить законопроект в следующей редакции: **«Статья 1** Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание	**Статья 1** Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2008, №	**Статья 1** Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства

	Российской Федерации, 2005, 1 (часть I) ст. 14) следующее изменение:» слова «переводимое помещение» заменить словами «переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение».	законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2008, № 30, ст. 3616; 2011, № 49, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7596) следующие изменения: **1) в части 2^1 статьи 26** слова «переводимое помещение» заменить словами «переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение»; **2) в статье 154:** **а) часть 4 изложить в следующей редакции:** **«4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.»;** **б) дополнить частью 5 следующего содержания:** **«5. В случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме, в случаях, когда собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован, плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную**	30, ст. 3616; 2011, № 49, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7596) следующие изменения: **1) в части 2^1 статьи 26** слова «переводимое помещение» заменить словами «переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение»; **2) в статье 154:** **а) часть 4 изложить в следующей редакции:** **«4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.»;** **б) дополнить частью 5 следующего содержания:** **«5. В случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме, в случаях, когда собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован, плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную**	Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2008, № 30, ст. 3616; 2011, № 49, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7596) следующие изменения: 1) в части 2^1 статьи 26 слова «переводимое помещение» заменить словами «переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение»; 2) в статье 154: а) часть 4 изложить в следующей редакции: «4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.»; б) дополнить частью 5 следующего содержания: «5. В случае непосредственного управления многоквартирным домом

		воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, в том числе плату за данные коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.». **Статья 2** **1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением подпункта «б» пункта 2 статьи 1 настоящего Федерального закона.** **2. Подпункт «б» пункта 2 статьи 1 настоящего Федерального закона вступает в силу с 1 января 2017 года.».**	**воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, в том числе плату за данные коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.».** **Статья 2** **1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением подпункта «б» пункта 2 статьи 1 настоящего Федерального закона.** **2. Подпункт «б» пункта 2 статьи 1 настоящего Федерального закона вступает в силу с 1 января 2017 года.**	собственниками помещений в данном доме, в случаях, когда собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован, **а также в иных случаях, предусмотренных Правительством Российской Федерации,** плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, в том числе плату за данные коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.». Статья 2 1. Настоящий Федеральный закон вступает

				в силу со дня его официального опубликования, за исключением подпункта «б» пункта 2 статьи 1 настоящего Федерального закона. **При этом положения подпункта «а» пункта 2 статьи 1 распространяются также на отношения, возникшие после 1 января 2016 г. в силу ранее заключенных договоров, а также договоров, заключенных после 1 января 2016 г.** **3.** Подпункт «б» пункта 2 статьи 1 настоящего Федерального закона вступает в силу с 1 января 2017 года. **4. Положения частей 9.1 и 9.2 статьи 156 Жилищного кодекса не подлежат применению с 30 июня 2015 года по 1 января 2017 года.**

Приложение №2

Обоснование предложений по поправкам к проекту федерального закона № 283925-6 «О внесении изменений в статью 26 Жилищного кодекса Российской Федерации»

Поправка 1. Поправки к законопроекту предусматривают новую редакцию части 4 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации, в которой при указании состава платы за коммунальные услуги не будет указан отдельно ОДН. Срок вступления в силу данной нормы – со дня официального опубликования проектируемого Федерального закона.

Риск. Полагаем, что принятие данной нормы не позволит устранить все спорные вопросы с начислением ОДН. В текущей редакции ч. 4 ст. 154 ЖК РФ указано, что в состав платы за коммунальные услуги ОДН может быть включен только при непосредственном способе управления. В состав платы за содержание жилого помещения ОДН может быть включен с 1 января 2017 г. (с началом норм, регулирующих новую структуру платы за содержание жилого помещения). Таким образом, с 1 января 2016 г. по момент вступления в силу предлагаемых поправок (июнь? Июль?) **отсутствуют правовые основания для взимания ОДН с потребителей** и начисление ОДН исполнителем коммунальных услуг может быть оспорено как в судебном порядке, так и проверяющими органами, которые зачастую трактуют нормы закона буквально.

Предложение. Предусмотреть, что данные поправки имеют обратную силу и применяются с 1 января 2016 г. Это не противоречит положениям ч. 2 ст. 6 ЖК РФ, в соответствии с которой действие акта жилищного законодательства может распространяться на жилищные отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, прямо предусмотренных этим актом.

Поправка 2. Предлагается дополнить статью 154 ЖК РФ новой частью 5, где предусматриваются случаи, когда плата за коммунальные услуги может включать ОДН. А именно:

- при непосредственном способе управления многоквартирным домом;
- когда способ управления не выбран и не реализован;
- когда выбранный способ управления не реализован.

Риск. Не учитывается ситуация, когда выбранный способ выбран и реализован. Например, управляющая организация выбрана, заключен договор управления многоквартирным домом и она приступила к работам, но договор ресурсоснабжения в текущий момент на стадии заключения. Если управляющая организация включит ОДН сразу в состав платы за содержание жилого помещения, она будет получать с потребителей плату за то, что фактически не оказывает. При этом плату за индивидуальное потребление в это время будет получать ресурсоснабжающая организация (в соответствии с п. 14 и п.17 Правил № 354). Также не учитывается ситуация, когда договор ресурсоснабжения расторгнут с управляющей организацией по причине долгов (п. 30 ПП 124) и ресурсоснабжающая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг (п. 17 Правил № 354). Таким образом, в отсутствие прямого указания в

законе, ОДН также не получиться взыскать ни в одном из указанных случаев, что создает почву для судебных споров.

Предложение. Указать в поправке на иные случаи, предусмотренные Правительством Российской Федерации. И уже на уровне постановления Правительства РФ указать эти «выпадающие» случаи.

Иные предложения. С 30 июня 2015 г. (дата официального опубликования 176-ФЗ) вступили в силу и по умолчанию применяются новые части. 9.1 и 9.2 ст. 156 ЖК РФ, которые определяют размер расходов граждан на ОДН в составе платы за содержание жилого помещения и состав расходов на ОДН в указанной плате. Таким образом, складывается парадоксальная ситуация, когда положения о включении ОДН в состав платы за содержание жилого помещения (ст. 154 ЖК РФ) будут применяться с 1 января 2017 г., а указанные положения, которые регулируют порядок включения расходов в состав платы, уже действуют. **Предлагаем предусмотреть, что в период с 30 июня 2015 г. по 1 января 2017 г. данные положения не применяются.**