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

15.03.2016 № 634

на № _____ от _____

Заместителю Министра строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации

А.В. Чибису

О вступлении в силу и применении
отдельных положений Федерального
закона №176-ФЗ

Уважаемый Андрей Владимирович!

В настоящее время на рассмотрении в Государственной Думе находится законопроект № 928761-6 «О внесении изменений в статью 12 Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Законопроект №928761-6), которым предусматривается перенос сроков вступления в силу некоторых норм статьи 12 Федерального закона от 29 июня 2015 года №176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №176-ФЗ) о включении затрат на покупку коммунальных ресурсов в целях использования при содержании общего имущества многоквартирного дома в состав платы за жилое помещение с 1 апреля 2016 года на более поздние сроки.

Однако текущая ситуация такова, что наряду с поправками, которые предлагаются Законопроектом, следует срочно принять решение о внесении корреспондирующих изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ), поскольку действующая редакция ЖК уже содержит ряд вступивших в силу положений о включении затрат на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых на общедомовые нужды (далее – ОДН), в состав платы за жилое помещение.

В частности, части 9.1 и 9.2 ст. 156 ЖК РФ действуют со дня официального опубликования Федерального закона №176-ФЗ, то есть с 30 июня 2015 года уже предусматривается включение платы за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в плату за содержание общего имущества.

Кроме того, 1 января 2016 года вступили в силу положения части 4 статьи 154 ЖК РФ в новой редакции, согласно которой плата за коммунальные услуги включает в себя 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 в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме.

Таким образом, с 1 января 2016 года положения Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. №354 (далее – Правила №354), о включении в состав платы за коммунальные услуги расходов на ОДН вступают в противоречие с положениями ЖК РФ и не подлежат применению (за исключением случая непосредственного управления многоквартирным домом), в результате исполнители коммунальных услуг (управляющие организации, ТСЖ, ЖК, ресурсоснабжающие организации) лишены правовых оснований для начисления и выставления собственникам помещений в многоквартирных домах платы за коммунальные ресурсы (услуги), потребляемые на общедомовые нужды (платы за ОДН), в составе платы за коммунальные услуги.

К сожалению, положения поддержанного нами законопроекта № 928761-6, предусматривающего перенос срока начала применения п. 2 ч. 1 и п. 1 ч. 2 ст. 154 ЖК РФ с 1 апреля 2016 г. на 1 января 2017 г., сами по себе, без принятия дополнительных изменений в ЖК РФ, не только не устранят существующую правовую неопределенность, но и создают более серьезные правовые коллизии, поскольку перенос срока начала применения п. 2 ч. 1 и п. 1 ч. 2 ст. 154 ЖК РФ планируется осуществить на фоне уже вступивших в силу и применяемых частей 9.1 и 9.2 ст. 156 ЖК РФ и ч. 4 ст. 154 ЖК РФ. Тем самым, вплоть до 1 января 2017 года ни один субъект жилищных отношений не будет иметь права взимать ОДН с потребителя (ни в составе платы за коммунальные услуги, ни в составе платы за жилое помещение).

На практике это означает реальный риск потери всеми исполнителями коммунальных услуг на территории Российской Федерации платы собственников помещений в многоквартирных домах за коммунальные ресурсы (услуги), потребленные на общедомовые нужды (платы за ОДН), за период продолжительностью не менее года. И такие риски подтверждаются судебной практикой, поскольку в последнее время судебные решения о запрете ресурсоснабжающим организациям в принципе начислять ОДН (несмотря на специальные случаи, предусмотренные в Правилах №354, а также в Федеральном законе №176-ФЗ) выносятся с наложением обязанности вернуть гражданам «неправомерно» начисленный ОДН.

Во избежание указанных негативных последствий просим Вас, уважаемый Андрей Владимирович, принять все необходимые меры по организации внесения необходимых изменений в Жилищный кодекс РФ, в частности:

1. В дополнение к Законопроекту №928761-6 предусмотреть перенос срока начала применения положений ч. 4 ст. 154 ЖК РФ, ч. ч. 9.1 и 9.2 ст. 154 ЖК РФ – на 1 января 2017 г.

2. На период до 1 января 2017 г. предусмотреть, что плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме вносится собственниками помещений в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги (или формулировку аналогичного содержания).

С уважением,
Председатель Правления Н.В. Невмержицкая