



ЖКХ КОНТРОЛЬ

НП "Национальный центр общественного
контроля в сфере ЖКХ "ЖКХ Контроль"

105318, г. Москва, ул. Щербаковская д.3, офис 503

Тел./Факс: +7 (495) 646-03-54 E-mail: oprf2012@mail.ru

Сайт: www.gkhkontrol.ru

Исх. № 91

Заместителю Председателя
Комитета Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации по
жилищной политике и жилищно-
коммунальному хозяйству

П.Р.КАЧКАЕВУ

от 06 июля 2017 года

Уважаемый Павел Рюрикович!

На основании многочисленных обращений жилищных активистов НП «ЖКХ Контроль» сформулировал ряд предложений, касающихся изменения действующего законодательства. Прошу Вас рассмотреть данные предложения для подготовки соответствующих законопроектов.

1. Вопрос по защите прав собственников жилых и нежилых помещений МКД при осуществлении расчетов с управляющими организациями.

Описание проблемы:

Сложившаяся практика гражданско-правовых договоров свидетельствует о том, что в большинстве случаев оплата за выполнение работ (оказание услуг) осуществляется заказчиком после приемки этих работ (услуг), о чем свидетельствует подписанный заказчиком акт приемки работ. Однако в сфере выполнения работ по текущему ремонту (обслуживанию) МКД ситуация складывается принципиально иная. Деньги исполнителю работ (управляющей компании) поступают вне зависимости от подтвержденного факта выполнения работ. Все это существенно усложняет задачи собственников по контролю за работой управляющей компании. В связи с этим предлагаем увязать факт перечисления оплаты УК с фактом реального выполнения работ.

Решение проблемы:

Для решения данной проблемы, имеет смысл ввести в действующее жилищное законодательство понятие «распределительного счета», владельцем которого управляющая организация не является. «Распределительный счет» служит для того, что бы плата за содержание и текущий ремонт перечислялась на счет управляющей организации после

того, как в кредитную организацию, в которой открыт данный счет, будет предоставлен соответствующий акт, о полном объеме выполненных работ по содержанию и текущему ремонту за предыдущий период. Акт подписывается председателем совета дома или иным лицом, соответствующим образом выбранный на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома простым большинством голосов, и передается в кредитную организацию в том числе с использованием системы.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за содержание жилого помещения, этой управляющей организации, также с использованием распределительного счета.

В случае внедрения данных нововведений, необходимо также внести в Статью 4 Федерального Закона «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами» следующие изменения:

«1.1. В случае, если в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании единого платежного документа, оператор по приему платежей для приема платежей должен заключить с управляющей организацией договор об осуществлении деятельности по приему платежей физических лиц, по условиям которого оператор по приему платежей вправе от своего имени или от имени поставщиков и за счет поставщиков осуществлять прием денежных средств от плательщиков в целях исполнения денежных обязательств физического лица перед поставщиками, а также обязан осуществлять последующие расчеты с поставщиками в установленном указанным договором порядке и в соответствии с законодательством Российской Федерации, включая требования о расходовании наличных денег, поступивших в кассу юридического лица или кассу индивидуального предпринимателя и наличия подписанного акта выполненных работ, подтверждающего полное выполнения всех работ по содержанию и текущему ремонту за предыдущий период. Договор, предусмотренный настоящей частью, заключается с управляющей организацией при условии получения такой организацией согласия всех лиц, которым плата за коммунальные услуги вносится на основании указанного единого платежного документа и документа подтверждающего полномочия по подписанию актов выполненных работ для дальнейшего перечисления средств на счет управляющей организации».

2. Вопрос по повышению прозрачности расчетов за коммунальные услуги через массовое внедрение систем автоматического учета потребления коммунальных ресурсов.

Описание проблемы:

Серьезной проблемой осуществления расчетов за жилищно-коммунальные ресурсы является отсутствие 100 % оснащения квартир индивидуальными приборами учета. Расчет потребления в части квартир по нормативам, различный класс точности установленных собственниками приборов учета, перерасчеты, связанные с обязанностью предоставлять показания приборов учета не реже 1 раза в полгода порождают серьезные небалансы, препятствуют прозрачности расчетов за КУ.

Возможности современных приборов учета и эволюция коммуникационных технологий позволила упростить задачу объединения множества приборов учета в единую автоматизированную систему учета электропотребления коммунальных ресурсов.

Этот инструмент, позволяющий потребителю в реальном режиме времени контролировать потребление коммунальных ресурсов. При наличии такой системы в многоквартирном доме возможно полностью контролировать процесс потребления коммунальных ресурсов.

Однако установка подобных автоматизированных систем в настоящее время тормозится в связи со сложностью принятия решений общим собранием собственников помещений МКД, сложностью юридических и финансовых механизмов обеспечения таких решений.

Решение проблемы:

Осуществлять комплексную замену индивидуальных и общедомовых приборов учета в рамках региональных программ капитального ремонта, для чего внести следующие изменения в законодательство.

Пункт 1 Статьи 36 Жилищного кодекса РФ дополнить подпунктом 5): «автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета)».

2) Пункт 1 Статьи 166 дополнить подпунктом 7) следующего содержания: **Установку и/или ремонт автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета)».**

3. **Механизм определения схемы оплаты за предоставленную коммунальную услугу по отоплению.**

Описание проблемы:

В настоящее время схема оплаты за отопление определяется муниципальным образованием, которое, как правило, выбирает на всей территории одну из существующих схем: оплата только в отопительный период или ежемесячная оплата в течение всего года. Эта схема вызывает недовольство собственников отдельных МКД.

Решение проблемы

Учитывая курс руководства страны на воспитание активного собственника, предлагаем вернуться к механизму, в котором собственники помещений многоквартирного дома определяли схему оплаты за коммунальную услугу по отоплению и применению схемы оплаты, утвержденной ОМСУ, только в том случае если собственники не высказали свою позицию.

С уважением,

Исполнительный директор

С.В.Разворотнева