ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА
Миасского городского округа

456304 Челябинская область, г. Миасс,
ул. 8 Июля, 10А, к. 206
тел.\факс (8-3513) 52-11-60,
e-mail: feml@feml.miass.susu.ru
сайт: http://опмго.рф

Председателю Комиссии по развитию социальной инфраструктуры, местного самоуправления и ЖКХ Общественной палаты РФ
Шпектору И.Л.

27.02.2017 №2/1

Уважаемый Игорь Леонидович!

Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" и порядком его реализации, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2016 г. N 1498 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме", определено:

- С 1 января 2017 года расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества и отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирных домах, включаются в состав платы за содержание жилого (нежилого) помещения, за исключением случая непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме, а также случаев, если способ управления в многоквартирном доме не выбран либо выбранный способ управления не реализован.

- Размер расходов на оплату указанных коммунальных ресурсов определяется исходя из нормативов их потребления, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации не позднее 1 июня 2017 года с учетом минимального перечня работ по содержанию общего имущества в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. При этом, если перечень работ по содержанию общего имущества превышает минимальный перечень, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о включении в плату за содержание жилого помещения расходы на приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с учетом превышения нормативов.

- Ужесточается требование к управляющим многоквартирными домами компаниям о соблюдении функции исполнителя коммунальных услуг для потребителей в многоквартирном доме с обязательным заключением договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку к дому соответствующих ресурсов и определен порядок расчета управляющих компаний с ресурсоснабжающими организациями за потребленные ресурсы – с использованием показаний общедомовых узлов учета.

При этом для многоквартирных домов, обслуживаемых управляющими компаниями возникают следующие ситуации:

1. *Для собственников жилых и нежилых помещений в таких домах.*

Исключение необходимости использования показаний общедомовых узлов учета, так как за собственниками помещений сохраняется только обязанность экономить ресурсы в своих помещениях и контролировать оплачиваемые по применению коммунальных ресурсов (с отсутствием стимула для их сокращения) для минимального или, по решению общего собрания, превышающего минимальный перечня работ по содержанию общего имущества.

2. *Для управляющих такими домами компаний.*

В отличие от товариществ собственников жилья и кооперативов становится фактически персональной ответственность за обеспечение энергосбережения и энергоэффективности при содержании и использовании всего имущества в доме. Это приводит к их заинтересованности в использовании общедомовых узлов учета, качеству их работы с целью минимизации размеров оплаты ресурсо-снабжающим организациям за потребляемые домом в целом коммунальные ресурсы. В идеале, чтобы разница между потребленными объемами ресурсов по показаниям общедомовых узлов учета и суммы объемов ресурсов, потребленных (по показаниям индивидуальных приборов и нормативов при их отсутствии) в жилых и нежилых помещениях дома, была ниже упомянутых нормативов и тем самым получить экономию денежных средств для своих нужд. При превышении расходов суммы по нормативам у управляющей компании будет стимул снижать расходы. В том числе, например, используя предоставленное нормативными актами право исполнителя коммунальных услуг проверять количество жильцов в жилом помещении.

В связи с изложенным, учитывая права Общественного контроля в жилищной сфере, предоставленные Общественной палате РФ «Правилами осуществления общественного жилищного контроля», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. № 1491, а также необходимость обеспечения прав и интересов граждан – собственников помещений в многоквартирных домах, просим Общественную палату Российской Федерации выйти с инициативой по внесению изменений в Федеральный закон ФЗ-261, предусматривающих:

- возложение на управляющие компании обязанности по установке с приобретением в собственность общедомовых узлов учета воды и электроэнергии, их обслуживанию, периодическим плановым поверкам с соответствующими затратами;
- порядок перевода существующих общедомовых узлов учета воды и электроэнергии из общей собственности собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах в собственность управляющих компаний с возложением на них обязанностей по содержанию, обслуживанию, периодическим поверкам и соответствующим затратам, в том числе включающим оставшиеся затраты собственников на оплату с рассрочкой установленных ранее узлов учета.

Председатель ОП МГО,
доктор юридических наук,
профессор С.Г. Соловьев