

# Предложения по корректировке законодательства в сфере управления жильем и оказания коммунальных услуг

А.Чибис, руководитель Рабочей группы



С учетом наработок по итогам мозговых штурмов «Жилкодекс 2.0»,  
Национального плана развития ЖКХ, подготовленного НП «ЖКХ Развитие»



# Ключевые проблемы развития

## Правовое регулирование несовершенно

- Низкий уровень ответственности всех участников отношений;
- Сложность реализации собственником своих прав;
- Риски для развития частного бизнеса в этой сфере

## Власть не активна в помощи собственникам

- Не просвещает и не обучает собственников;
- Не активна в управлении жильем;
- Не стимулирует экономически вести себя ответственно

## Собственник пока не ответственен

- Плохо знает права и обязанности;
- Не умеет ими пользоваться;
- Уповает на государство в решении своих проблем

Вектор на формирование ответственного собственника, развития честного бизнеса требует корректировки правил и создания мотивации к их соблюдению



# Повышение ответственности Исполнителя коммунальных услуг

## Как происходит сейчас

## Как должно быть

### Некачественная коммунальная услуга

Плата в этом расчетном периоде подлежит уменьшению



Перерасчет и **пени** потребителю в **значительном размере** от стоимости оказанной некачественной услуги

### Неправильный расчет платы

Потребитель может добиться лишь исправления ошибки



Перерасчет и **пени** потребителю в **значительном размере** от неправильного платежа

### Фиксация факта нарушения качества

Обязательна проверка факта с участием представителя Исполнителя



Достаточно **сообщения диспетчеру и акта со свидетелями** и (или) фото (видео) фиксации

### Ответственность по договору управления

Ответственность лишь за услуги, которые «заказаны» неквалифицированными в сфере управления жильем собственниками



Ответственность по договору управления **за весь комплекс ЖКУ**, включая их качество и безопасность

**Эти меры мотивируют к добросовестной работе**



# Повышение ответственности собственника

## Как происходит сейчас

## Как должно быть

### Просрочка оплаты коммунальных и жилищных услуг

Пени в размере 1/300 ставки рефинансирования  
Центрального банка РФ



Пени в размере ежемесячного процента по средней  
кредитной ставке

### Злоупотребление своими правами

Материальная ответственность перед  
Исполнителем отсутствует



Материальная ответственность

### Задолженность собственника

Возможно выселение только из жилых помещений,  
предоставленных по договору социального найма  
с предоставлением другого жилого помещения



Введение возможности наложения взыскания на  
единственное жилое помещение и погашение  
задолженности за счет реализации недвижимости  
должника с возвратом ему остатка средств

### Непринятие решений по управлению МКД

В отношении собственников помещений  
ответственность, предусмотренная ст. 7.22. КоАП -  
Нарушение правил содержания и ремонта жилых  
домов и (или) жилых помещений – не применяется



Введение административной ответственности, прежде  
всего, в целях обеспечения безопасности МКД

### Причинение ущерба третьим лицам

При действующем законодательстве привлечение  
собственников к ответственности почти невозможно



Введение материальной ответственности  
собственников в случае непринятия решений

**Собственник должен иметь достаточные экономические стимулы  
для добросовестного поведения**



# Формирование обоснованного платежа

Распределение ОДН путем обязательной оплаты потребителями в размере не превышающем норматив на ОДН, остальное – за счет исполнителя КУ

- Сегодня Исполнитель не мотивирован к сбережению – все распределяется между собственниками

Предоставление показаний ИДПУ лишь находящихся в недоступном для Исполнителя месте (внутри квартир)

- Показания доступных приборов учета должны собираться Исполнителем, в том числе дистанционно

Раскрытие информации в типовых форматах и понятных потребителю формах

- Сегодня раскрываемая информация часто бесполезна для собственника

Обеспечение возможности «гибкой» оплаты и стимулирующих программ (скидки, акции, призы)

- Действующее законодательство не разрешает стимулирующие механизмы

**Совершенствование регулирования порядка расчетов мотивирует к повышению эффективности работы Исполнителя**



# Помощь собственникам в принятии решений

- Снятие ограничений по кворуму при проведении собраний
- Внедрение минимального перечня услуг, от которого не может отказаться ни собственник, ни исполнитель
- Введение уголовной ответственности за умышленную фальсификацию протоколов
- Обязательность размещения протоколов в сети интернет (через ГЖИ, затем – в ГИС ЖКХ)
- Упрощение процедуры оформления доверенности: простая письменная форма при заверении еще одним собственником
- Обязательность членства в ТСЖ
- Внедрение практики утверждения правил проживания в многоквартирном доме, с одновременным введением ответственности за их нарушение
- Реализация федеральной, региональных и местных программ просвещения, организация курсов для собственников, введение механизма поощрения активистов

**Активный собственник не должен зависеть от неактивных**



# Развитие бизнеса по управлению жильем

✓ Введение квалификационных требований к исполнителям коммунальных услуг и их контроль через механизм обязательного саморегулирования

✓ Введение дифференцированных тарифов на коммунальные ресурсы в зависимости от способа управления (скидка от РСО Исполнителю так как ресурс поставляется «оптом»)

✓ Предоставление исполнителю в использование информационных данных о МКД, собственниках и пользователях помещений, имеющих в органах власти

✓ Увеличение инструментов по обеспечению управления жильем, включая:

Упрощение порядка уведомления потребителя об ограничении (приостановлении) коммунальных услуг

Упрощение порядка отключения коммунальных услуг

Сокращение срока на право обращения в суд с взысканием задолженности

Упрощение порядка проверки показаний индивидуальных приборов учета

Упрощение порядка фиксации фактически проживающих потребителей

**Для развития добросовестного бизнеса в сфере управления жильем нужно больше возможностей**



# Перечень НПА, требующих изменения в 2013 г.

## Жилищный кодекс Российской Федерации

- упрощение процедуры проведения общего собрания собственников помещений в МКД;
- введение возможности выселения из единственного жилого помещения, принадлежащего на праве собственности, за неуплату и погашение задолженности за счет продажи недвижимости должника с возвратом ему остатка;
- усиление ответственности исполнителя КУ и потребителя;

## Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

- изменение порядка расчета платы за коммунальные услуги на ОДН;
- упрощение порядка фиксации факта предоставления КУ ненадлежащего качества;
- упрощение порядка уведомления потребителя об ограничении (приостановлении) КУ;
- совершенствование порядка предоставления информации о показаниях ИПУ, количестве проживающих



# Перечень НПА, требующих изменения в 2013 г.

**Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...»**

- уточнение понятия «общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме» для расчета платы за коммунальные услуги на ОДН, совершенствование порядка перерасчета платы за жилищные услуги

**Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг»**

- уточнение формул, используемых для определения нормативов потребления коммунальных услуг

**Постановление Правительства Российской Федерации от 22.10.2012 № 1075 «О ценообразовании в сфере теплоснабжения»**

- введение дифференцированных тарифов на коммунальные услуги в зависимости от способа управления (с учетом затрат на сбыт для исполнителя коммунальных услуг), с сохранением единого размера платы для потребителей, вне зависимости от способа управления



# Перечень НПА, необходимых к принятию в 2013 г.

Стандарты и правила деятельности по управлению  
многоквартирными домами

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения  
надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном  
доме

Методика определения минимального размера платы за содержание  
и ремонт жилья

Квалификационные требования к исполнителям коммунальных  
услуг



# Все должны быть довольны

