

## РЕКОМЕНДАЦИИ

участников заседания «круглого стола» по теме:

«Тарифная политика в 2014 году.

Регулирование деятельности УК, ТСЖ, ЖСК в Республике Татарстан»

г. Казань

7 августа 2014 года

Ситуация в сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее - ЖКХ) – это одна из самых наиболее острых и насущных проблем, волнующих население республики.

Согласно данным Татарстанстата за последние четыре года рост цен на жилищно-коммунальные услуги более чем в два раза опередил рост инфляции (цены ЖКХ выросли на 63,4% при инфляции 29,5%). На начало 2014 года рост цен на жилищно-коммунальные услуги относительно начала 2013 года составил 8%, уровень инфляции – 6,3% (превышение в 1,3 раза).

Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ составил рейтинг жилищно-коммунальных проблем, которые больше всего волновали россиян во втором квартале 2014 года. Самым главным поводом для стресса стало неправильное начисление платы за жилищно-коммунальные услуги (далее – ЖКУ).

Данную проблему указало 20% респондентов. На втором месте с результатом 18% голосов оказались трудности, связанные с новой системой капитального ремонта многоквартирных домов. Третье место антирейтинга заняло неудовлетворительное качество предоставляемых коммунальных услуг, с которым было связано 15% обращений в центры «ЖКХ Контроля».

Далее следуют плохое состояние домов, которое тревожит 11% граждан, благоустройство придомовой территории — 9% обращений и аварийное и ветхое жилье — 8% жалоб. Ну и, наконец, замыкают топ-10 проблемы, связанные с реализацией права на выбор способа управления, заключением, расторжением и изменением договора управления. Россияне, заявившие об этих коммунальных трудностях, составили более 3%.

В результате проведенного профсоюзами республики мониторинга можно выделить следующие основные проблемы в данной сфере.

➤ Реализация Федерального закона от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» в части установки приборов учета и контроля на сегодняшний день не проводится на должном уровне:

- в некоторых многоквартирных домах (далее – МКД) общедомовые приборы учета установлены на изношенные коммуникации;

- в большинстве домов г. Казани (83%) общедомовые приборы учета тепла установлены без узлов погодного регулирования, что значительно снижает как энергетический, так и экономический эффект;

- в жилых домах отсутствует автоматизированная система коммерческого учета, регулирования и диспетчеризации (АСКУРДЭ), позволяющая объединить общедомовой и индивидуальный учет потребляемых коммунальных услуг, поэтому в домах, где несвоевременно сдаются данные приборов учета (или не сдаются совсем), отсутствуют счетчики или кто-то намеренно занижает их показания, резко возросла оплата за ОДН. (Положительный опыт внедрения подобной системы имеется в г. Набережные Челны – платежи населения за ЖКУ снизились до 30%.);

- имеют место вандальные действия по отношению к установленным приборам учета, т.к. в некоторых домах установка приборов учета, например, отопления может привести и к увеличению платы, т.к. фактический расход тепловой энергии может превышать нормативный.

➤ Правила, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 в редакции №344 (далее – Правила), ставят в неравные условия собственников квартир, в которых не прописаны люди: они исправно оплачивают ОДН, когда он положительный, и не получают его возмещение, если он отрицательный. Так, согласно ст. 46, 47 Правил, при положительном ОДН (т.е. объеме коммунального ресурса, определенном по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, большем суммы показателей индивидуальных приборов учета) оплата за услугу увеличивается пропорционально площади квартиры, при **отрицательном** ОДН – оплата за услугу уменьшается из расчета количества человек, постоянно или временно проживающих.

➤ До настоящего времени в республике отсутствуют единая форма платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставления коммунальных услуг и примерные формы договоров управления МКД, предоставления коммунальных услуг, оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД. В результате:

- это приводит к росту задолженности за ЖКУ, т.к. в некоторых счетах-фактурах присутствует графа «оплачиваю», где каждый жилец имеет возможность указать любую сумму по своему усмотрению и оплатить только ее;

- позволяет УК, ТСЖ и ЖСК скрывать необходимую информацию или необоснованно добавлять дополнительные статьи затрат. Так, например, в ряде УК (ТСЖ «наш дом», УК ЖКХ Приволжского района и т.д.) строки по ОДН на коммунальные услуги отсутствуют или имеются выборочно (или за водоснабжение либо за электроэнергию), в некоторых употребляется термин МОП, поэтому вполне обосновано у большинства населения возникает множество вопросов в части правомерности расчетов по оплате ЖКУ;

- снижает ответственность УК, ТСЖ и ЖСК за предоставление качественных жилищно-коммунальных услуг;
- снижает эффективность решения спорных вопросов как в досудебном, так и в судебном порядке.

Справочно: приказом Министерства регионального развития РФ (далее – Минрегионразвития РФ) от 19 сентября 2011 г. N 454 утверждена примерная форма платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставления коммунальных услуг. В приказе Минрегионразвития РФ (пункт 4) говорится о том, что счет- фактуру можно дополнять информацией, но не уменьшать ее. Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства РТ рекомендовало форму (письмо от 12.08.2012 № 01-09-07113), в которой не отражены полностью требования Минрегионразвития РФ.

➤ Слабая информированность граждан республики и отсутствие необходимой разъяснительной работы исполнительными органами власти среди населения снижают не только эффективность реализации норм жилищного законодательства, в том числе региональной программы по проведению капитального ремонта Республики Татарстан, но и не способствуют формированию эффективного собственника. Так, согласно ст.161.1 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме (где не создано ТСЖ либо данный дом не управляется ЖК или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры) обязаны избрать Совет МКД из числа собственников помещений в данном доме. Однако по данным муниципальных образований республики (далее – МО), внесенным в систему «Мониторинга жилищного фонда», на сегодняшний день в республике создано более 7 тыс. Советов МКД или 69,1% от общего количества МКД, в которых должны быть созданы данные Советы.

➤ Принимаемые нормативные правовые акты зачастую не корреспондируются друг с другом, в результате значительный ущерб терпят все участники правоотношений в системе ЖКХ и особенно ее основной субъект - гражданин, заказчик и потребитель жилищно-коммунальных услуг.

В данной связи обозначенная тема заседания «круглого стола» чрезвычайно важна и актуальна. Более того, все перечисленные проблемы требуют согласованного межведомственного подхода.

Участники «круглого стола» отмечают, что, несмотря на предпринимаемые в последние годы государством меры, направленные на решение основных актуальных проблем в сфере жилищно-коммунального хозяйства, требуется дальнейшая планомерная работа по принятию законодательных и иных государственных мер.

Обсудив с участием представителей органов исполнительной власти Республики Татарстан и МО г. Казани, НО «Фонд жилищно-коммунального хозяйства РТ», профессиональных союзов, основные проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства, участники «круглого стола» решили считать приоритетными для государства следующие задачи:

- ✓ совершенствование республиканского и российского законодательств, регулирующих сферу жилищно-коммунального хозяйства;
- ✓ проведение взвешенной тарифной политики, сдерживающей рост цен на жилищно-коммунальные услуги;
- ✓ обеспечение эффективного контроля за предоставлением качественных жилищно-коммунальных услуг населению, в том числе проведение капитального ремонта как со стороны исполнительных органов власти, так и общественности;
- ✓ реализацию закона о лицензировании управляющих организаций;
- ✓ обеспечение социальной защиты граждан при оплате жилья и коммунальных услуг.

**С учетом изложенного участники «круглого стола» рекомендуют:**

**Кабинету Министров Республики Татарстан:**

1. Рассмотреть возможность разработки и принятия Республиканской программы по повышению эффективности жилищно-коммунального хозяйства, предусматривающей стратегическое направление развития государственной политики в области жилищных отношений и повышения эффективности функционирования жилищно-коммунального комплекса, включая проведение взвешенной тарифной политики, сдерживающей рост цен услуги жилищно-коммунального хозяйства.
2. Разработать комплекс эффективных энергосберегающих мероприятий в отношении ресурсоснабжающих организаций и поставщиков коммунальных услуг, в том числе путем обеспечения многоквартирных домов автоматизированными системами коммерческого учета, регулирования и диспетчеризации потребления коммунальных ресурсов. Применение автоматизированных систем позволит более точно и своевременно производить расчеты за коммунальные услуги и исключить необоснованные начисления оплаты за ОДН.

**Министерству строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Татарстан, Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан:**

1. Разработать единую счет-фактуру и примерные формы договоров управления МКД, предоставления коммунальных услуг, оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

2. В целях решения проблем при уменьшении оплаты за коммунальные услуги в случае отрицательного значения ОДН продолжить работу по подготовке предложений по внесению изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 в части изложения подпункта «а» пункта 47 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных данным постановлением, в следующей редакции:

«47. В случае, указанном в пункте 46 настоящих Правил, объем коммунального ресурса в размере образовавшейся разницы исполнитель обязан:

а) распределить между всеми жилыми помещениями (квартирами) пропорционально размеру общей площади каждого жилого помещения (квартиры);».

3. С привлечением общественности усилить контроль за проведением надлежащего капитального ремонта МКД.

4. Усилить работу с собственниками (жильцами) МКД в части контроля за оказанием жилищно-коммунальных услуг.

5. Предусмотреть включение в состав лицензионной комиссии представителей профсоюзов республики в соответствии со ст.201 раздела X ЖК РФ (в редакции Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»).

### **Государственному комитету Республики Татарстан:**

1. Продолжить политику сдерживания роста тарифов. При этом необходимо проводить подробный анализ обоснованности и эффективности затрат регулируемых организаций.

2. Обеспечить реализацию Федерального закона от 28.12.2013 № 417-ФЗ, регламентирующего ограничение повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги путем установления долгосрочных индексов (не менее 3-х лет).

### **Исполнительным комитетам муниципальных образований Республики Татарстан:**

1. Оказывать содействие собственникам МКД в создании Советов многоквартирных домов согласно ст.161.1 ЖК РФ и провести соответствующее обучение собственников, которые будут избраны в Совет МКД.

2. Повысить эффективность информационно-разъяснительной работы среди населения республики через СМИ и путем регулярного размещения информации на сайтах соответствующих министерств и ведомств в целях формирования компетентного активного собственника.

### **Профсоюзам Республики Татарстан:**

1. Продолжить работу в Согласительной комиссии Государственного комитета Республики Татарстан по тарифам по обеспечению эффективного государственного регулирования тарифов, направленного на соблюдение баланса интересов потребителей и производителей в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

2. Продолжить работу по проведению мониторинга ситуации в сфере ЖКХ, выявления проблемных вопросов для последующего их рассмотрения на заседаниях рабочей группы Республиканской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений и Республиканской межведомственной комиссии по обеспечению прав и законных интересов граждан при предоставлении жилищных и коммунальных услуг.

3. Продолжить работу по усилению методологической и информационной составляющей путем регулярного размещения актуальной информации системы ЖКХ в рубрике «Вопросы и ответы» на сайте Федерации профсоюзов Республики Татарстан и издания методических материалов с постатейной расшифровкой оплаты за жилищно-коммунальные услуги с учетом изменения действующего законодательства.