

Косов: Необдуманную реформу расчетов за коммунальные услуги на общедомовые нужды необходимо остановить

Отказ от начисления платы за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды (ОДН), по показаниям приборов учета и переход к расчетам по нормативу приведет к существенному увеличению стоимости коммунальных услуг для населения. Неизбежен и рост задолженности управляющих компаний перед ресурсоснабжающими организациями в результате так называемой реформы ОДН, запланированной с 1 января 2017 г. Об этом заявил эксперт регионального отделения ОНФ в Алтайском крае Дмитрий Косов. Он считает необходимым остановить вступление в силу необдуманных изменений.

В рамках реформы ОДН планируется перевести эту строку расходов из разряда коммунальных услуг в жилищные. Соответствующие изменения уже внесены в Жилищный кодекс РФ, и после внесения поправок в постановления правительства норма заработает с 1 января 2017 г. Изменится система расчетов: на смену показаниям общедомовых приборов учета придут нормативы, которые определит каждый регион. Такой порядок утвержден Федеральным законом №176 от 26 июня 2015 г.

Нововведения должны были вступить в силу еще в апреле этого года, но были отложены. По версии Минстроя РФ, из-за того что управляющие компании не были готовы к изменению порядка оплаты коммунальных услуг на ОДН. Но, по мнению эксперта, истинная причина в другом. До сих пор именно Минстроем РФ не разработана единая методика расчета нормативов на ОДН, согласно которой регионы должны были утвердить их к 1 ноября 2016 г. В результате каждый регион подошел к этому процессу абсолютно по-своему, и выйдет так, что жильцы одинаковых многоэтажек в Алтайском крае и Республике Бурятия будут платить, к примеру, за электричество, потребляемое на общедомовые нужды, совершенно разные суммы.

«Установленный норматив никогда не будет соответствовать реальному потреблению. Он будет либо завышен, либо занижен. Последнее менее вероятно. Поэтому очевидно, что стоимость коммунальных услуг для населения вырастет. Не желая переплачивать, многие начнут копить долги. В результате снижения платежной дисциплины населения вырастет дебиторская задолженность управляющих компаний и товариществ собственников жилья перед ресурсоснабжающими организациями. Если допустить, что регион установит

заниженный норматив, последует массовое банкротство управляющих компаний. Они не смогут компенсировать ресурсникам разницу между реальным потреблением и потреблением по нормативу. В свете таких вариантов развития событий реформа ОДН не выгодна никому и просто вредна», – высказал опасения Дмитрий Косов.

Кроме того, предстоящие изменения противоречат целому ряду федеральных законов и постановлений правительства, касающихся обязательной установки приборов учета, перехода на прямые расчеты населения с ресурсоснабжающими организациями в целях повышения прозрачности платежей и снижения долгов в сфере ЖКХ.

«До сих пор государство стимулировало население к установке индивидуальных и общедомовых приборов учета. К нормативам применялись повышающие коэффициенты, из чего следовало, что норматив в принципе не способен соответствовать реальному потреблению. Был взят курс на исключение управляющих компаний из цепочки расчетов за коммунальные услуги в целях снижения долгов перед ресурсоснабжающими организациями. Поскольку именно управляющие компании копят наибольшие долги. Но как вписывается в формат прямых расчетов предстоящий перевод ОДН из разряда коммунальных услуг в жилищные, неясно совсем. Наоборот, при таком подходе денежные средства населения рискуют быть потерянными окончательно», – отметил Дмитрий Косов.

Если новые правила расчетов за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды, вступят в силу, негативные последствия станут ощутимы уже в феврале, когда собственники жилья по всей стране получают первые в новом году коммунальные квитанции.

Источник информации: [Общероссийский народный фронт](#)

КОММЕНТАРИИ

Хафизов
Сообщений: 56
Рейтинг: 177

13.12.2016 11:14
Нравится: 20
Не нравится: 24

С экспертом регионального отделения ОНФ в Алтайском крае Д. Косовом абсолютно не согласен. Вы прежде чем, что то сказать, подумайте о людях. которым сегодня "навешивают" десятки куб.м. воды на ОДН, сотни кВт.ч. электроэнергии.

Об изменениях в отношении общедомовых нужд (ОДН) в 2017 году, говорится в федеральном законе № 176-ФЗ от 29.06.2015 г. В соответствии с законодательством и Постановлениями правительства РФ с 1 января 2017 года в платёжных документах, предъявляемых гражданам на оплату, в строке

«содержание жилого помещения» должна появиться плата за общедомовые нужды (ОДН). Точнее сказать, ОДН со строки «коммунальные услуги» переходит в «содержание жилого помещения». Здесь для населения ничего нового нет: как платили, так и будут платить. Однако нужно учесть следующее, очень важное обстоятельство: когда с 01.01.2017 г. ОДН будут впервые включаться в платёжные документы как «содержание жилого помещения», сумма их не может быть больше нормативов, установленных регионами. **МЫ БУДЕМ ПЛАТИТЬ ФАКТИЧЕСКОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ, НО НЕ БОЛЕЕ НОРМАТИВНОГО ЗНАЧЕНИЯ.** Если фактическое потребление больше нормативного потребления, разницу платит со своего кармана управляющая организация, ТСЖ, одним словом исполнитель коммунальных услуг, если иное не принято собранием собственников.

Это правильно, так как нельзя постоянно переносить всю тяжесть плохой организации работы в УО, состояние коммуникаций «списывать» на население. За десять лет управления многоквартирными домами была возможность навести порядок провести работы по энергосбережению в МКД.

Вернемся к нормативам. По закону регионы РФ должны были до 1 ноября 2016года утвердить новые нормативы. Если региону не хватило два года, лучше губернатора или министра снять с работы, а не переносить "нормирование" из года в год.

Скажу честно, у нас нормативы приемлемы как для поставщиков услуг, так и для населения. При грубом подсчете расчетный показатель нормативного ОДН за электроэнергию составит 0.12 - 0.19 кВт.час в месяц на один квадратный метр жилой площади квартиры. Здесь возможно обанкротятся. те УК, ТСЖ, которым «плевать на население». Дмитрий не переживайте, от них все равно не будет толка.

Вопросы есть, но они должны решаться на региональном уровне и не надо кивать на Москву.

Какие проблемы?

1. Для удобства можно было бы вывести норматив не на площадь мест общего пользования дома, а на площадь каждой квартиры и напечатать его в квитанции. Так-то по ПП РФ №354, п.44, объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, рассчитывается по формулам (формулы 10, 11, 12, 13, 14, 15 приложение N 2 Правил).

2. Если в первом месяце начисление составит менее нормативной величины или нуль, а в следующем более нормативной величины, как скорректировать начисление по месяцам, а скачки по месяцам неизбежны. Я бы предложил три месяца начислять по нормативу, а в четвертый месяц программа пересчитает и т.д.

3. Действующее законодательство, усложняет начисление и сбор средств с населения. Второй срок комитет в Госдуме возглавляет г-жа Хованская. Все не разберихи на ее совести????

По идеи проще простого – не запрещать!!!

PCO продает коммунальный ресурс потребителю (населению), напрямую не оказывая коммунальных услуг, что не противоречит гражданскому кодексу РФ.

УО потребителем не является, так как не используют энергоресурсы для своих нужд. Пусть каждый собирает за свои «поставки» - PCO за энергоресурсы, УО за оказанные услуги (содержание внутридомовых коммуникации, сетей).

Нравится Не нравится

Алексей (24 регион)

Сообщений: 22

Рейтинг: 269

14.12.2016 4:13

Нравится: 40

Не нравится: 5

А если в подвалах сухо. Нигде не подтекает. А если нормативщики льют бесконторольно. А если зарегистрировано человек меньше, чем проживает. А если со счетчиками воруют с помощью магнитов. Исполнитель коммунальных услуг должен оплачивать? Обязанность установить ОПУ у собственников, а оплачивать небаланс - у исполнителя. Смешно. Жилищный кодекс вывел нас из квартир, установив границы ответственности по запорной арматуре, тогда ПОЧЕМУ (в который раз спрашиваю) за неработающий сливной бачок расплачивается исполнитель КУ???

Нравится Не нравится

Хафизов

Сообщений: 56

Рейтинг: 177

14.12.2016 9:26

Нравится: 6

Не нравится: 29

Алексей. Есть понятие добросовестный плательщик. Их намного больше. А вы считаете "за неработающий сливной бачок" соседа должен платить добросовестный плательщик? Нет и точка. Дежурьте у соседа с неработающим бачком, если не хотите платить. Установите приборы учета с дистанционным снятием показаний, проводите собрания и расскажите про этих нарушителей. Вы управляете моим домом, я вам дал полномочия, используйте их с учетом моих интересов.

Нравится Не нравится

Иван

Сообщений: 77

Рейтинг: 525

14.12.2016 10:19

Нравится: 22

Не нравится: 5

Цитата:

Вы управляете моим домом, я вам дал полномочия, используйте их с учетом моих интересов.

Уважаемый г. Хафизов! А свои обязанности оплачивать услуги управляющей организации (в полной мере, а не так, как вам, собственникам хочется), устанавливать приборы учета, проводить ежегодные и внеочередные собрания,

ежегодно устанавливать тариф на содержание общего имущества с учетом предложений управляющей организации Вы кому делегировали? Позвольте Вас спросить, на каком основании Вы считаете, что Вы всегда правы? Потому что Вы Собственник? Собственник - это человек, который не позволит соседу воровать воду и заставит его поставить прибор учета и отремонтировать бачок унитаза. А Вы, в лучшем случае, (правильно подметили), добросовестный плательщик, вот и платите дальше, пока не станете Собственником.

Нравится Не нравится

Хафизов
Сообщений: 56
Рейтинг: 177

14.12.2016 11:06
Нравится: 9
Не нравится: 17

Дорогие мои коллеги! У Вас есть огромные возможности наказать нерадивых неплательщиков: начислении пени, ограничить от подачи коммунальных ресурсов, арест имущества, сносить самовольно установленные заградительные двери, шкафы в местах общего пользования и т.д., только не в ущерб добропорядочным потребителям в МКД. Не буду я ругаться с соседом, я выбрал Вас для управления МКД. Управляйте. Если вам не хватает средств, давайте соберемся, обсудим. Мне не нужны Хованская, Чибис, не нужны их скопированные под диктовку законодательные, нормативные акты. Я без них знаю, что большинства граждан живут в домах эконом класса, где стены пропускают до 20% тепла, все запитаны с одного – двух стояков, электрические провода с алюминий ... Мне не нужна ваша лицензия, я хочу и настаиваю, чтобы вы управляли моим домом не оставляя мне повода огорчиться.

Нравится Не нравится

Иван
Сообщений: 77
Рейтинг: 525

14.12.2016 11:49
Нравится: 29
Не нравится: 1

Уважаемый г. Хафизов! Пусть это не покажется Вам странным, но и мы хотим того же! Наши возможности наказать нерадивых неплательщиков сильно (очень сильно преувеличены), иначе не копились бы по стране триллионные долги. И я с Вашим соседом ругаться не буду, мы работаем в правовом поле и мы тоже люди (и зачастую весьма неплохие). Мы готовы с Вами договариваться, и нам не нужны Хованская и Чибис, но они без нас с вами никак. И перевод ОДН из коммунальной услуги в жилищную больно ударит и по нам (все долги на нас повиснут) и по вам-собственникам(денег на содержание вашего имущества будет еще меньше). Очень странно, что этого не понимают наши законодатели, живут на другой планете, наверно. А нам нужно действительно договариваться, рад, что Вы это понимаете.

Нравится Не нравится

Ольга

15.12.2016 13:05
Нравится: 11

Сообщений: 135
Рейтинг: 602

Не нравится: 2

Обсуждение этой темы происходит не впервые. Я, по-видимому, чего-то недопонимаю, хотя понять хочется, потому что тема имеет отношение буквально ко всем - и к исполнителям услуг, и к их потребителям. Непонятно вот что: повторяюсь, что и сейчас, максимальный платёж ограничен утверждёнными нормативами на ОДН. Во всех регионах обязаны были установить такие нормативы ещё в 2012 году. Последнее требование об их установлении - до 01.11.2016. Вот стоят они отдельной строкой в платёжках для потребителей и всё понятно: если случились расходы меньше норматива - платите меньше, если больше норматива - платите по нормативу. Зачем в жилищные услуги их вводить? И что принципиально от этого изменится? Это затем только, чтобы потребители стали платить ВСЕГДА по нормативу и НИКОГДА по факту, если факт ОДН меньше норматива? Если иметь ввиду именно ОБЩЕДОМОВЫЕ нужды. Разговоры про громадные платежи за ОДН сейчас и их снижение в 2017 г. совсем непонятны. Нормативы на ОДН что-ли отсутствуют как предельный ограничитель платежей?

Нравится Не нравится

Дмитрий
Сообщений: 37
Рейтинг: 176

15.12.2016 13:23
Нравится: 21
Не нравится: 2

Полностью согласен с Иваном - Собственник не тот, кто дальше своего порога (ну максимум подъезда) не видит, а тот, кого волнует весь дом, так как (к моему сожалению) мы стали жить по новому и сразу стали "собственниками воздуха"! Собственник может быть только в частном доме, а в МКД должен быть 1 хозяин, а не от 2 и до нескольких тысяч!

Как принять решение в доме, где более 50 квартир, в которых живут люди с разным достатком, разными потребностями и разным менталитетом?

Вот и мечутся "думающие" не зная что это за собственник такой в доме где 100 квартир и что с ним теперь делать, поэтому (заигрывая) натягивая на голову - оголяют зад этого собственника!

Люди, поставьте ИПУ, передавайте показания (не ставьте магниты и т.п.) и платите за ЖКУ и будет Вам СЧАСТЬЕ!

Нравится Не нравится

Практик
Сообщений: 49
Рейтинг: 365

20.12.2016 1:58
Нравится: 29
Не нравится: 0

В преддверии вероятного включения в плату за содержание жилого помещения платы за коммунальные ресурсы, потребляемых при содержании общего имущества (ст. 156 ЖК РФ) у управляющих компаний отсутствуют руководящие нормативные документы на уровне приказа Минстроя, методических рекомендаций или указаний по определению и порядку включения указанной платы. Ситуация отпущена в свободное плавание, проще говоря «на самотек».

Управляющие компании столкнувшись с необходимостью расчета платы за коммунальные ресурсы, потребляемых при содержании общего имущества, в котором участвуют нормативы потребления соответствующих коммунальных ресурсов на ОДН, тарифы соответствующих КР с периодом их действия, общая площадь жилых и нежилых помещений МКД, общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, площадь жилого или нежилого помещения не гарантированы от массовых ошибок в отсутствие подробных руководств Минстроя. При этом тарифы на коммунальные ресурсы с 1 июля 2017 г., как правило, известны, а они должны участвовать в расчете т.к. плата за содержание жилого помещения устанавливается на год.

Возникнет соблазн у некоторых компаний компенсировать возможные будущие убытки. Приемлемым было бы наличие приказа Минстроя с соответствующей методикой и последующей регистрацией документа в Министерстве юстиции РФ. Жалобы потребителей на увеличение платы за содержание жилого помещения вероятны, поэтому и для инспекций госжилнадзора и судебных разбирательств и минимизации ошибок УК нужен нормативный документ.

Первоначальное включение расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании ОИ в МКД в плату за содержание жилого помещения регулирует п.10 ст.12 Федерального закона №176-ФЗ. Формулировка данной нормы неоднозначна, если следовать тексту в точности и формально - размер расходов ... «не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года».

Расходы в рублях и нормативы в физических единицах на квадратный метр не сопоставимы! Необходима корректировка.

Также, не согласуется с общепринятой практикой и пунктом 7 ст.156 ЖК РФ последующая норма п.10 ст.12 №176-ФЗ - «для первоначального включения расходов,... в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.»

Общепринятая практика состоит в том, размер платы за содержание жилого помещения определяется на общем собрании собственников (п.7. ст. 156 ЖК РФ) и в большинстве случаев это происходит на годовом собрании собственников в течение второго квартала года, следующего за отчетным (п.1, ст.45 ЖК РФ).

Любое изменение платы за содержание жилого помещения в практике должно происходить через призму волеизъявления собственников на ОСС - тогда меньше конфликтов и больше «прозрачности». При подготовке и проведении ОСС будут уточнены :

- возможность потребления соответствующей КУ при содержании общего имущества;
- алгоритм расчета платы за КР при содержании ОИ в МКД в соответствии с утвержденной методикой и величины, участвующие в расчете в т.ч. общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в МКД и т.д.;

Собственниками будут критически проанализированы абсолютные величины рассчитанных объемов КР при содержании ОИ.

Реализация в практике расчетов по п. 9.2 ст. 156 ЖК РФ

«9.2. Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии..... определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов по тарифам...» ,

если законодатель имеет ввиду в конечном итоге неизменный ежемесячно размер платы за КР при использовании ОИ, дифференцированный по видам ресурсов в платежном документе приведет к неопределенности в практике применения пунктов 44, 45, 46, 47 Правил по ПП РФ № 354 при наличии в МКД ОДПУ (ОПУ) соответствующего КР :

- если фактический месячный размер КР на ОДН меньше размера КР, определенного исходя из норматива . Учетные данные доказывают , например, что в части МКД нормативный объем на ОДН по электроэнергии с запасом перекрывает фактический объем ОДН. Что в таком случае начислять потребителю? ... Размер платы, определенный в соответствии с п.9.2 ст. 156 ЖК РФ или определенный в соответствии с п. 44 Правил по ПП РФ №354? В первом случае РСО в конечном итоге получит необоснованный доход , во втором случае прослеживается нарушение статьи ЖК РФ.
- если фактический месячный размер КР на ОДН больше размера КР, определенного исходя из норматива и ранее принято решение ОСС в МКД «о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения».

Что в таком случае начислять потребителю? Размер платы, определенный в соответствии с п.9.2 ст. 156 ЖК РФ или определенный в соответствии с п. 44 Правил по ПП РФ №354? В первом случае УК в конечном итоге получит ничем не компенсируемый необоснованный убыток и нарушение волеизъявления, решения ОСС и действующего договора управления, во втором случае прослеживается нарушение статьи ЖК РФ.

- если фактический месячный размер КР на ОДН равен 0 или отрицательный, меньше 0. Что начислять потребителю? Размер платы, определенный в соответствии с п.9.2 ст. 156 ЖК РФ ? ... Нонсенс !!! Или руководствоваться п. п. 45, 46 , 47 Правил по 354?

И в этом смысле п.п.44-47 Правил по ПП РФ № 354 на 19.12.2016г. не согласованны с п.9.2. ст. 156 ЖК РФ.... Поспешное принятие имеющихся проектов изменений Правил по 354 ПП РФ и пр. нормативным документам приведет к лихорадочной работе УК, расчетных центров в январе 2017г. и ошибкам в начислениях. .. далее штрафы . Как всегда в СМИ обвинят управляющие компании не разбираясь по сути .

Фактически, распространенная во многих регионах реализация решений ОСС о прямых платежах за КУ при способе управления УО привела к совершению потребителями т.н. конклюдентных действий и де-факто заключению прямых договоров при отсутствии договоров ресурсоснабжения между РСО и УО по таким МКД с согласия РСО.

Т.к. договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, может быть заключен с исполнителем путем совершения потребителем действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги или о фактическом потреблении таких услуг - конклюдентных действий .

(п.п.6 и 7 Правил по 354 ПП РФ). Таким процессам способствовало наличие правовой возможности сохранения прямых договоров ресурсоснабжения – п.п. 17, 18 Федерального закона №176 – ФЗ.

РСО при этом в своих интересах реализовали все действия сопровождающие заключение прямых договоров ресурсоснабжения т.к. ведение лицевых счетов , расчет , начисление платежей за КУ и организовали финансовые потоки в большинстве случаев через расчетные центры, обеспечив по их данным большую собираемость платежей за КР и КУ .

УО при этом обеспечивали предоставление коммунальных услуг путем надлежащего содержания инженерных систем и не воспрепятствовали переходу к РСО и их аффилированным расчетным центрам функций расчета, начисления , приема платежей за КУ т.к. в большинстве случаев де –факто исчезли условия формирования кредиторской задолженности УК за КР. К тому же организовать актуальное отслеживание прямых платежей населения за КУ на счета РСО , платежных агентов РСО , в кассу РСО и пр. для УК эффективно невозможно, т.к. УК в этом случае не имеет возможности работать с первичными документами. Добровольное копирование всех первичных документов и электронных массивов данных РСО и передача их УК для целей учета не реальная цель. А учет платежей населения за КУ по данным сторонней организации не возможен.

Многие УК благодаря «погашению» кредиторской задолженности т.о. смогли продолжить работу.

Теперь предстоит очередное глобальное перераспределение средств потребителей за содержание жилого помещения в МКД в пользу РСО. Вновь создаются и актуализируются условия для банкротства УК. Средств населения на ЖКУ больше не стало....

Реформирование во многих болевых точках ЖКХ «топчется» на месте. Без решения взаимосвязанных проблем оплаты ОДН, прямых договоров , создания законодательного поля для контроля работы расчетных центров справедливости в ЖКХ не достичь и движения вперед не будет .

Нельзя создавать условия :

- чтобы УК компенсировали убытки, связанные с оплатой коммунальных ресурсов на ОДН средствами из содержания и ремонта;
- чтобы УК работали в лихорадочных условиях при прохождении зимнего периода эксплуатации инженерных систем .

Не подготовленные глобальные изменения необходимо сдвигать по времени!

Нравится Не нравится

Андрей

Сообщений: 5

Рейтинг: 15

04.01.2017 7:24

Нравится: 8

Не нравится: 1

"Установленный норматив никогда не будет соответствовать реальному потреблению" - Дмитрий Косов

Полностью согласен с таким заявлением. Уверен норматив на ОДН доведет до того, что УК, ТСЖ и т.п. начнут проводить меры по недопущению перерасхода норматива, чтобы не платить из своего кармана.

В итоге окажется - подъезды перестанут освещаться, мыться и отапливаться, к примеру скажем пять или более дней в месяц.

Нравится Не нравится

1 2