

Предложения и рекомендации по развитию сферы эксплуатации МКД – Всероссийский Форум капитального ремонта и эксплуатации жилищного фонда в Санкт-Петербурге

1. По вопросам кадрового обеспечения деятельности по управлению и эксплуатации жилищного фонда, рекомендовать Минстрою России:

1.1. Инициировать мероприятия по развитию кадрового потенциала для сферы ЖКХ, в том числе в рамках Национального проекта «Кадры» и «Профессионалитет».

1.2. В рамках реализации полномочий по формированию типовых образовательных программ (в соответствии с законопроектом № 718144-8 «О внесении изменения в статью 76 Федерального закона «Об образовании в Российской Федерации» Минстрой России получит такие полномочия) обеспечить мероприятия по формированию специализированных учебных программ, направленных на формирование кадрового состава сферы эксплуатации многоквартирных домов (далее – МКД), включая разработку регулирования по обязательности получения специализированного образования или переподготовки в том числе для специалистов управляющих организаций (далее – УО), муниципальных органов.

1.3. Рекомендовать субъектам Российской Федерации на постоянной основе проводить мероприятия по привлечению молодежи к специализированному обучению, в том числе в форме создания образовательных кластеров в регионах. Создать рабочую группу с участием представителей профессионального сообщества с приглашением представителей заинтересованных ФОИВ и органов власти субъектов Российской Федерации для выбора и организации соответствующих пилотных проектов в регионах. Первым пилотным проектом по созданию учебного кластера профессий сферы эксплуатации МКД предложить выступить Свердловской области.

1.4. Проработать с участием представителей профессионального сообщества с приглашением представителей заинтересованных ФОИВ предложения о включении в отраслевое законодательство, касающееся программ профессионалитета для ресурсоснабжающих организаций (далее – РСО) (водоснабжение, теплоснабжение, электроэнергетика) вопросов, отражающих

специфику эксплуатации многоквартирного жилого фонда, в том числе, учесть ее при формировании Минстроем России типовых образовательных программ.

1.5. Включить в ОКВЭД специальный код «управление и эксплуатация многоквартирного жилищного фонда» в качестве отдельного вида деятельности, в том числе для формирования полного перечня профессий/специальностей для отрасли ЖКХ (потребуется выпуск приказа Росстата по инициативе Минстроя России).

2. По вопросам организации взаимодействия жителей с организациями, обеспечивающими жилищный фонд коммунальными и жилищными услугами, рекомендовать Минстрою России:

2.1. Внести изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ), а также в постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила № 354), от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами» (далее – ПП РФ № 124), направленные на обеспечение достоверной информацией УО, РСО о потребителях, принадлежащих им помещениях, объектах общего имущества и иных показателях, используемых для расчетов за жилищно-коммунальные услуги (далее – ЖКУ) с потребителями и между УО и РСО, для чего:

- повысить ответственность собственников, УО за своевременное предоставление информации, касающейся условий предоставления коммунальных услуг, в т.ч. о производимых в помещении изменениях (установление сроков начала использования УО и РСО изменяющейся информации о помещении);
- дополнить жилищное законодательство регулированием случаев управления жилыми зданиями коридорного, гостиничного, секционного типа, а также multifunctional комплексами, состоящими из группы МКД с общим имуществом собственников помещений в нескольких МКД;

2.2. Предусмотреть стандартизацию сведений (форм, видов), включаемых в договоры ресурсоснабжения, заключаемые между УО и РСО, для обеспечения информирования РСО об условиях предоставления коммунальных услуг потребителям в МКД.

2.3. Внести изменения в Правила № 354 и ПП РФ № 124 в части урегулирования процедур взаимодействия между УО, РСО и потребителями по вопросам:

- выявления фактов нарушения качества коммунальной услуги и определения виновного лица;
- привлечения РСО к случаям участия в ликвидации аварий на внутридомовых инженерных системах (далее – ВДИС);
- документального оформления случаев нарушения качества коммунальных услуг (лицо, оформляющее нарушение, подтверждающие документы, определение последствий нарушения (для всех или отдельных потребителей)).

2.4. Внести изменения в Правила № 354 и ПП РФ № 124 в части урегулирования отношений с потребителями определив:

- порядок учета перерасчетов платы за коммунальные услуги по видам перерасчетов;
- порядка учета перерасчетов при определении платы за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества МКД (КР на СОИ) - коммунальной услуги на общедомовые нужды (далее – ОДН), в том числе ограничив период такого учета;
- порядка предоставления потребителям ежемесячной информации о расчетах за коммунальные услуги на ОДН.

2.5. Внести изменения в Правила № 354 и ПП РФ № 124 в части урегулирования отношений между УО и РСО определив:

- случаи признания установленных в МКД приборов учета, используемых в понятии общедомовых приборов учета (далее – ОДПУ), по видам коммунальных услуг, по учету или не учету потерь коммунального ресурса при установке ОДПУ не в месте границы общего имущества в МКД;
- случаи участия РСО в организации эксплуатации ОДПУ и последствий такого участия (оплаты проведенных РСО мероприятий);
- порядок взаимодействия при эксплуатации автоматических систем учета (АСУ) коммунальных ресурсов или интеллектуальных систем учета (ИСУ) электрической энергии.

2.6. Установить административную ответственность исполнителей коммунальных услуг (УО, РСО) за соблюдение обязательств, установленных Правилами № 354 по проверке индивидуальных приборов учета (далее – ИПУ) у потребителей и обеспечению их работоспособности.

2.7. Разработать стандарты взаимодействия между УО и РСО при предоставлении коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме, в части взаимоотношений, не урегулированных жилищным законодательством, в том числе для:

- определения границ эксплуатационной ответственности УО и РСО в зависимости от таких границ, определяемых условиями договора управления;
- обеспечения учета коммунального ресурса в многоквартирном доме с использованием ИПУ и ОДПУ, в том числе, по выявлению случаев несанкционированного подключения, несанкционированного вмешательства в работу ИПУ, ОДПУ, по информированию потребителей и управляющей организации РСО по вопросам учета коммунального ресурса в МКД с использованием ИПУ и ОДПУ;
- по введению ограничения и приостановления предоставления коммунальных услуг в случаях, предусмотренных Правилами № 354;
- процедур прекращения договора при смене УО;
- перехода на прямые договоры РСО с потребителями;
- проведения мероприятий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности в многоквартирном доме;
- проведения мероприятий по подготовке к осенне-зимнему периоду.

Такие стандарты – по видам процессов, мероприятий, взаимоотношений, могут использоваться как рекомендации для заключения соглашений саморегулируемыми организациями (СРО) УО и РСО на местах, впоследствии – такие стандарты могут быть предложены к использованию в виде стандартов организаций или стандартов национального или регионального уровней.

Указанная стандартизация взаимодействия между УО и РСО при предоставлении коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме позволит унифицировать отношения между участниками, установить требования по совместимости их интересов, создать систему открытости обеспечения УО, РСО

и потребителей информацией о правилах проведения конкретных видов мероприятий и осуществления конкретных видов взаимодействия.

3. По вопросам стабильности и качества предоставления жилищно-коммунальных услуг, рекомендовать Минстрою России:

3.1. Расширить регулирование Градостроительного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) для институтов «цифрового двойника дома», «мастер-плана по развитию территорий» – данные концепции могут быть использованы и должны быть использованы не только для стадии строительства МКД, но и для эксплуатации МКД. Данные необходимые для организации эксплуатации МКД должны быть сформированы в составе уточнения состава технической документации МКД, этапов и способов ее формирования, ведения и хранения, в том числе:

- для новых МКД определить обязательства застройщика по формированию инструкции по эксплуатации, действующий приказ нужно актуализировать: разработать требования к содержанию инструкции и порядку ее хранения и доступа к информации по эксплуатации МКД.

- данные инструкции по эксплуатации МКД необходимо разместить в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) для бесшовного перехода от сдачи дома к эксплуатации дома. Доступность этих данных критична и для управляющих организаций, и для органов контроля, и для расчетов по плате за ЖКУ.

3.2. Предлагается определить укрупненные показатели для классификации МКД (набор инженерного оборудования, степень благоустройства, уровень комфорта – для выделения 4-5 видов МКД) и сформировать ряд стандартов для установления дифференцированного подхода к выполнению работ на МКД (в зависимости от вида МКД) с разделением на базовые, обязательные и дополнительные.

Предусмотреть для системы стандартов в области эксплуатации МКД – стандарты национального уровня, а также возможность формировать стандарты, учитывающие специфику субъекта Российской Федерации.

3.3. Разработать методические указания расчета стоимости работ и услуг на МКД. Методика утверждается на федеральном уровне и обязательна к исполнению органом местного самоуправления.

3.4. Принять стандартную форму договора управления МКД для оказания минимального базового перечня работ с возможностью дополнения по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – ОСС).

3.5. Внести изменения в ЖК РФ, Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», Федеральный закон от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» в целях урегулирования сложившегося неравенства между УО, РСО, собственниками в начислении пеней за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств по оплате коммунальных ресурсов.

3.6. Определить методы и стандарты применения для расчета платы за ЖКУ – фактических показаний приборов учета. Продолжить выработку и реализацию мер по установке «умных приборов учета» и их использованию в течении срока эксплуатации МКД.

3.7. Поддерживать инициативу по использованию ГИС ЖКХ в процедурах предъявления задолженности по оплате ЖКУ собственникам.

3.8. Предлагается рассмотреть возможность включить в КРП руководителей муниципалитетов, субъектов Российской Федерации показатели по оплате ЖКУ в отношении помещений муниципальной или иных форм государственной собственности (ввиду значительного объема неоплаты ЖКУ со стороны собственников данной категории помещений в МКД)

3.9. Совершенствовать порядок предоставления адресной поддержки (субсидии по оплате ЖКУ), в том числе с использованием возможностей ГИС ЖКХ, при необходимости внести исключения при использовании персональных данных для целей обработки данных и расширения функционала ГИС ЖКХ в части работы с должниками и получателями субсидий.

4. По вопросам взаимодействия управляющих организаций и ресурсоснабжающих организаций, обеспечивающего наиболее благоприятные условия для потребителя при предоставлении коммунальных услуг, а также учитывающего интересы и риски поставщиков всех вышеперечисленных услуг, рекомендовать Минстрою России:

4.1. Проработать механизм защиты инвестиций в сфере эксплуатации МКД – в том числе при привлечении УО кредитования для проведения работ в МКД, в том числе льготного – УО, получившая кредит не должна быть отстранена от управления МКД с сохранением за такой УО задолженности по кредиту.

4.2. Сохранение государственных унитарных предприятий (ГУП) и муниципальных унитарных предприятий (МУП) для обеспечения эксплуатации МКД. Создание гарантирующих УО, обеспечивающих уровень предоставления ЖКУ на нормативном уровне.

4.3. Уточнить положения Правил № 354 и ПП РФ № 124 в целях урегулирования отношений по обеспечению предоставления коммунальных услуг потребителям надлежащего качества, с учетом того обстоятельства, что в настоящее время имеется большое количество судебных споров между УО и РСО по перерасчету платы за коммунальные ресурсы, поставленные в МКД, в т.ч. за коммунальный ресурс, потребленный на СОИ, в случаях нарушения качества поставки коммунального ресурса по вине РСО (качество холодной воды по составу, качество горячей воды по температуре, качество теплоснабжения по температуре подаваемого теплоносителя). Для исключения судебных споров между УО, РСО и потребителями о привлечении к ответственности за некачественное предоставление коммунальных услуг предлагается:

- установить в нормативно-правовом акте критерии отсутствия возможности предоставления коммунальных услуг надлежащего качества для РСО и УО.

- обязательность уведомления РСО управляющих организаций (потребителей) о случаях невозможности обеспечения качественного предоставления коммунальных услуг по основаниям, предусмотренным действующим законодательством (например, открытая система теплоснабжения горячего водоснабжения, реализация инвестпрограммы по обеспечению качественного водоснабжения);

- к обязательному осмотру РСО технического состояния ВДИС и инженерного оборудования, используемых для предоставления коммунальных услуг в МКД по обращению в РСО управляющей организации и выдача РСО необходимых рекомендаций (указаний) УО и собственникам по проведению

необходимых мероприятий, обеспечивающих качественное предоставление коммунальных услуг. При этом, мероприятия текущего характера отнести к минимальному перечню.

4.4. Урегулировать, путем внесения изменений в изменения в Правила № 354, ПП РФ № 124, взаимодействие между УО, РСО и потребителями по вопросам:

- выявления фактов нарушения качества коммунальной услуги и определения виновного лица;
- привлечения РСО к случаям участия в ликвидации аварий на внутридомовых инженерных сетях;
- документального оформления случаев нарушения качества коммунальных услуг (лицо, оформляющее нарушение, подтверждающие документы, определение последствий нарушения (для всех или отдельных потребителей)).

4.5. Актуализировать методику (алгоритм) перерасчета платы за коммунальные услуги, для потребителей и установить правила определения размера перерасчета платы за коммунальные ресурсы в отношениях между РСО и УО.

4.6. В целях исключения имеющих место проблем, возникших с включением платы за КР на СОИ в плату за содержание жилого помещения, внести изменения в действующее законодательство по «возврату» платы за КР на СОИ в плату за коммунальные услуги при всех способах управления МКД. Тем самым обеспечить:

- единый при всех способах управления МКД, установленный Правилами № 354 порядок определения платы за коммунальные услуги на ОДН в МКД с ОДПУ - исходя из показаний ОДПУ;
- возможность применения социальной нормы потребления электрической энергии;
- продажа потребителям коммунальных услуг, потребляемых в помещениях и на ОДН одним продавцом (исполнителем коммунальных услуг): или УО (если договором управления будет установлена такая обязанность по решению собственников), или РСО при прямых договорах;

- исключение убытков УО – исполнителей коммунальных услуг, связанных с налогообложением доходов от реализации предоставления коммунальных услуг потребителям в соответствии с договором управления.

5. По вопросам государственного регулирования, контроля и надзора в сфере эксплуатации жилищного фонда, участия государства в сфере управления жилищным фондом:

5.1. Концептуально поддержать предложенный НОПРИЗ законопроект по внесению изменений в Градостроительный кодекс с учетом введения следующих новаций:

- обязательного саморегулирования деятельности по эксплуатации объектов в три этапа: 1) с массовым пребыванием людей, 2) общего имущества поселков индивидуального жилищного строительства (ИЖС), 3) многоквартирных жилых домов;

- повышения роли Минстроя России и субъектов Российской Федерации в регулировании и контроле эксплуатации объектов;

- привлечения профессионального сообщества к регулированию и контролю за эксплуатацией объектов;

- повышения квалификации и требований к эксплуатантам объектов, их специалистам и их материальной ответственности;

- нормативного регулирования деятельности застройщиков и технических заказчиков;

- уточнения состава технической документации объектов капитального строительства, этапов и способов ее формирования, ведения и хранения;

- совершенствования регулирования деятельности и ответственности специалистов градостроительной сферы;

- повышения ответственности субподрядных организаций (в изысканиях, проектировании и строительстве);

- использования части средств компенсационных фондов СРО в строительной сфере (в размере до 3%) для создания отечественной интеллектуальной собственности (систем ИТ).

5.2. Рассмотреть постепенную передачу государственных полномочий по контролю и документированию СРО. Начиная с изменений в ЖК РФ, которым

реализуется 55 статья Федерального закона от 31.07.2020 248-ФЗ (о контрольно-надзорной деятельности). Соглашения о взаимодействии между уже работающими СРО и государственными жилищными инспекциями (далее – ГЖИ) позволят понять какие полномочия готовы взять СРО и насколько это эффективно.

5.3. Провести гармонизацию между полномочиями государственного и муниципального контроля в сфере управления МКД, определить для органов муниципального контроля возможность проводить контрольные мероприятия не только в МКД имеющих долю площадей, принадлежащих муниципалитетам.

5.4. Включить в процедуры контрольно-надзорной деятельности (в рамках работы ОГЖН) направление жалоб и претензий УО, обслуживающей конкретный МКД – проблема может быть либо устранена, либо не существовать – нужен механизм, снижающий нагрузку на контрольные органы и в том числе, снижающий общую конфликтность при эксплуатации многоквартирного жилого фонда.

5.5. Закрепить законодательно полномочия госорганов и ОМСУ по информационной поддержке некоммерческих организаций, обеспечивающих обучение жителей МКД, просветительскую деятельность в сфере ЖКХ, проводящих форумы и конкурсы в сфере ЖКХ.

6. В отношении применения новаций налогового законодательства для субъектов управления многоквартирным жилым фондом, рекомендовать Минстрою России:

Определить возможность не выносить на голосование ОСС вопросы увеличения стоимости за содержание и ремонт дополнительно на сумму налогов, дополнительно начисленных на стоимость, определенную в договоре (в первую очередь, это касается НДС для организаций на упрощенной системе налогообложения (УСН)), с тем что бы решение об увеличении в связи с изменением ставки НДС было возможно реализовать без принятия решения по НДС на ОСС, поскольку в случае изменения налогового законодательства это решение государства и речь не идет о волеизъявлении УО или собственников.