



ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ПОТРЕБИТЕЛЕЙ УСЛУГ ЖКХ
«ОБЪЕДИНЕНИЕ СОВЕТОВ ДОМОВ
УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ»

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

по результатам выявления основных проблем в сфере ЖКХ, с которыми
сталкиваются жители города Ижевска.

Ижевск

2021

Аналитический отчет по результатам выявления основных проблем в сфере ЖКХ, с которыми сталкиваются жители города Ижевска, Удмуртская Республика, город Ижевск – 2021 г. – 15 страниц.

Аннотация

Настоящий аналитический отчет составлен по итогам реализации социально-значимого проекта «ЖКХ в онлайн», реализованного при поддержке Администрации г. Ижевска. В нем проанализированы наиболее актуальные проблемы, волнующие собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах города Ижевска, а также возможные варианты их решений.

ВВЕДЕНИЕ

С сентября по ноябрь 2021 года Общественной организацией потребителей услуг ЖКХ «Объединение советов домов Удмуртской Республики» реализовывался социально-значимый проект «ЖКХ в онлайн». В рамках проекта в городе Ижевске функционировала общественная приемная, куда обращались собственники и наниматели жилья по возникающим у них вопросам о предоставлении жилищно-коммунальных услуг. Специалисты приемной оказывали консультации, а в случае выявления нарушений, помогали составлять заявления в контролирующие органы.

Кроме того, в столице Удмуртии были проведены три онлайн-семинара, в рамках которых собственники и наниматели жилья получили системные знания по наиболее важным темам в сфере ЖКХ. В ходе проведения мероприятий по просвещению слушатели имели возможность задавать интересующие их вопросы и получать ответы.

По результатам проделанной работы составлен данный аналитический отчет. Он содержит описание проблем, с которыми чаще всего сталкиваются собственники и наниматели жилья при предоставлении жилищных и коммунальных услуг в городе Ижевске, а также возможные варианты их решений.

В настоящем отчете рассмотрены наиболее типичные проблемы, возникающие у собственников и нанимателей жилья при предоставлении им жилищных и коммунальных услуг в городе Ижевске, а также предложены возможные варианты их решений.

1. Начисление платы за коммунальные услуги, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Значительное число жалоб и обращений было связано с порядком начисления платы за коммунальные услуги, потребляемые в целях содержания общего имущества.

До 01 января 2017 года плата за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды, рассчитывалась исходя из объемов, определенных как разница между показаниями общедомового прибора учета ресурса и суммой квартирных начислений. Полученная разница распределялась по собственникам помещений, пропорционально принадлежащей им на праве собственности площади. При этом полученная разница не должна была превышать нормативный объем общедомовых нужд. В случае такого превышения плата начислялась исходя из объемов, определенных по нормативу.

Согласно Федеральному закону №73-ФЗ от 30.03.2016 года, с 1 января 2017 услуги по холодному, горячему водоснабжению, электроснабжению, потребляемому на общедомовые нужды, переходят из состава коммунальных услуг в жилищные и называются услугами, потребляемыми в целях содержания общего имущества.

Во исполнение положения указанного Федерального закона 26 декабря 2016 года было принято постановление Правительства РФ № 1498, которым внесены значительные изменения в Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 и Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

Начисление платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества, с 01 января 2017 года в силу закона осуществляется только управляющими организациями и товариществами собственников недвижимости. Начисление платы за данные ресурсы ресурсоснабжающими организациями возможно, только если в доме в качестве способа управления выбрано непосредственное управление.

При этом согласно п. 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491в редакции, действующей с 01 января 2017 года при первоначальном включении расходов на оплату коммунальных ресурсов для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 г.

При последующих включениях размер указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

Таким образом, с января 2017 года начисление платы за коммунальные услуги, потребляемые в целях содержания общего имущества, производится исходя из объемов, определенных по нормативу, даже если их фактический объем, определенный как разница между потреблением по общедомовому прибору учета и суммой квартирных начислений меньше норматива. При таком подходе утрачивают свое значение общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов, приобретение и содержание которых оплачивают собственники.

Кроме того, такой подход ущемляет права наиболее активных собственников жилья в многоквартирных домах – тех, кто работал над снижением потерь во внутридомовых инженерных сетях и своевременной передачей показаний квартирных приборов учета.

В целях исправления существующей ситуации 29 июля 2017 года Президент России Владимир Путин подписал федеральный закон, утвердивший изменения в Жилищный кодекс РФ, которые возвращают приоритет показания общедомовых приборов учета над установленными нормативами при начислении платы за коммунальный ресурс в целях содержания общего имущества (Федеральный закон от 29.07.2017 № 258-ФЗ «О внесении изменений в статьи 154 и 156 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 12 Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Теперь, благодаря изменениям, внесенным в Жилищный кодекс РФ, жители могут выбирать, как в течение года начислять плату за коммунальные ресурсы:

- по показаниям приборов учета, если они установлены в доме;
- по нормативу, с корректировкой размера платы в конце года;
- по среднемесячным данным, с корректировкой размера платы в конце года.

Однако Закон содержит лишь общие положения. До сих пор не принято Постановление Правительства РФ, которое бы конкретизировало методики начисления платы (содержало конкретные формулы) при существующих способах оплаты. Для того чтобы до конца исправить существующую проблему необходимо принять постановление Правительства РФ, которое бы внесло изменения в Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 и Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

2. Начисление платы за коммунальный ресурс по водоотведению, потребляемый в целях содержания общего имущества.

Большой объем заявлений граждан связан с тем, что с 2017 года в платежных квитанциях появилась строка «коммунальный ресурс по водоотведению в целях содержания общего имущества».

С пересмотром нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в регионах Российской Федерации потребителям коммунальных услуг предъявляются счета на оплату коммунального ресурса водоотведения, потребляемого в целях содержания общего имущества. Причем данная ситуация сохраняется и с принятием Федерального закона от 29.07.2017 № 258-ФЗ «О внесении изменений в статьи 154 и 156 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 12 Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и соответственно с переходом к приоритету фактического потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества.

При определении объема горячего и холодного водоснабжения, потребляемого в целях содержания общего имущества по разнице между показаниями общедомового прибора учета и суммой квартирных начислений, объем водоотведения в целях содержания общего имущества определяется как

сумма объемов холодного и горячего водоснабжения потребленного в целях содержания общего имущества.

Таким образом, при любой методике начисления платы на коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества, производится начисление платы за водоотведение в целях содержания общего имущества. Вместе с тем, большинство домов на территории города Ижевска не имеют технической возможности для получения данного вида коммунального ресурса. В общедомовых инженерных сетях отсутствуют врезки в систему водоотведения. Данный ресурс предоставляется только в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме. В связи с этим, жители выказывают непонимание и недовольство начислением платы за коммунальную услугу по водоотведению, потребляемую в целях содержания общего имущества, поэтому необходимо внести изменения в действующее законодательство и предусмотреть, что при отсутствии технической возможности получения коммунального ресурса водоотведения в целях содержания общего имущества плата за него не взимается.

3. Отсутствие возможности выбора способа оплаты коммунальной услуги по отоплению.

Сумма платы за коммунальную услугу «отопление» занимает в ежемесячных счетах по квартплате до 45% их величины. Это объясняется тем, что отопление – это один из самых дорогостоящих ресурсов, для его производства и подачи необходимо много затрат. Высокая стоимость тепловой энергии требует ответственного и взвешенного подхода при определении методики начисления платы за эту услугу.

На сегодняшний день существует два способа начисления платы за потребленное тепло. Первый способ предусматривает равномерное, круглогодичное внесение платы за отопление, потребленное в течение отопительного сезона. Его также называют «оплата по 1/12», исходя из количества месяцев в году. Второй способ – внесение платы только в течение отопительного сезона. Часто его именуют «оплата по 1/8» или «оплата по факту», поскольку 8 месяцев обычно длится фактический период подачи отопления в дома.

В соответствии с п. 42 (1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 Правительство региона ответственно за выбор способа оплаты за потребленное тепло. Выбранный им способ оплаты коммунальной услуги по отоплению

обязателен для всех потребителей данной коммунальной услуги в муниципальном образовании.

В Удмуртии во всех муниципальных образованиях сохраняется ранее действовавший способ оплаты отопления, исходя из круглогодичного внесения платежей. Исключения составляют г. Можга и г. Воткинск, где жители, начиная с отопительного сезона 2017 – 2018 гг., оплачивают отопление по факту. В городе Ижевске с 2022 года также будет осуществлен переход к оплате коммунальной услуги отопления по факту.

Рассмотрим основные методики расчета размера платы за отопление, применяемые в рамках двух способов внесения платы.

Оплата отопления в течение всего календарного года

При отсутствии общедомового счетчика тепловой энергии размер платы за отопление определяется, исходя из объемов потребления, определяемых по нормативу. Норматив устанавливается Правительством Удмуртской Республики.

При наличии общедомового узла учета тепловой энергии и отсутствии квартирных счетчиков (хотя бы в одной квартире), в первый год его работы начисление платы за отопление в течение года производится исходя из объемов потребления ресурса, определяемых по нормативу. По истечении года производится корректировка размера платы за отопление, исходя из количества потребленного ресурса по показаниям общедомового счетчика.

Корректировка представляет собой сопоставление сумм, начисленных по нормативу потребления тепла домом за год, и сумм, начисленных за потребление в течение года, исходя из показаний общедомового счетчика. Полученная разница распределяется среди собственников пропорционально площади их квартир. Если по счетчику за год потреблено больше тепла, чем начислено в течение года расчетным способом, то собственники обязаны доплатить разницу (они увидят это доначисление в строке «отопление» в графе «перерасчет»). Если по счетчику в течение года дом потребил меньше тепла, чем начислено за этот период, то экономия подлежит возврату собственникам путем зачета в счет будущих платежей за этот ресурс.

В последующие годы работы общедомового узла учета объем потребления тепловой энергии для целей начисления платы в течение текущего года рассчитывается уже не по нормативу, а как среднемесячное потребление тепла многоквартирным домом на 1 кв. м площади помещений в нем по счетчику за прошлый год.

Для его определения потребление тепла по общедомовому счетчику за прошлый год делят на 12 месяцев и на площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Получив определенную среднюю величину потребления на 1 кв. м. площади помещений в доме, ее умножают на площадь своей квартиры. Так получают объем потребления тепла за месяц для своей квартиры. В течение года плата начисляется ежемесячно, исходя из получившейся величины потребления. В конце года исполнитель опять же обязан произвести корректировку размера платы за отопление, исходя из показаний счетчика за текущий год, то есть сопоставить среднемесячное (расчетное потребление) и потребление по общедомовому счетчику тепла за текущий год.

Если 100% помещений в многоквартирном доме оборудованы квартирными счетчиками, то ежегодная корректировка производится с учетом потребления тепловой энергии в конкретных помещениях по показаниям квартирных счетчиков.

Плюсы данного способа:

- тепло потребляется в отопительный сезон, а оплачивается равномерными платежами в течение года;
- нет необходимости планировать свои расходы на оплату отопления, поскольку счета выставляются ежемесячно практически одинаковые;

Минусы данного способа:

- большинство собственников не владеет навыками проверки правильности корректировки платы за отопление;
- если корректировка платы произведена неверно, то возникает необходимость обращаться в контролирующие и надзорные органы или в суд;
- нет четкого понимания в вопросе проведения корректировки в случаях, когда в течение года общедомовой счетчик хотя бы однажды выводился из эксплуатации по причине поломки или необходимости поверки.

Оплата отопления только в отопительный период

В зависимости от наличия или отсутствия счетчиков оплата отопления в течение отопительного сезона производится разными способами. В отсутствие общедомового узла учета – по нормативу потребления. При этом применяются нормативы, рассчитанные, исходя из внесения платы в течение отопительного сезона (8 месяцев), а в летние месяцы плата не начисляется.

При наличии общедомового узла учета и при отсутствии стопроцентной оприборенности квартир индивидуальными счетчиками размер платы определяется, исходя из объема потребления тепловой энергии по общедомовому прибору учета за месяц. Этот объем распределяется пропорционально площадям помещений в многоквартирном доме.

Если в многоквартирном доме есть общедомовой узел учета и все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными счетчиками тепла, размер платы за отопление определяется, по показаниям квартирного счетчика. При этом собственник помещения также оплачивает свою долю в объеме тепловой энергии, которая пошла на подогрев мест общего пользования (подъездов, коридоров и т.д.). Он определяется, как разница между потреблением по общедомовому узлу учета и суммарным квартирным потреблением в доме.

Плюсы данного способа:

- проверить правильность расчетов платы за отопление проще, чем при внесении платы в течение года, так как достаточно просто знать, сколько дом потребил тепла в текущем месяце по счетчику;

Минусы данного способа:

- суммы счета за отопление значительные в течение отопительного сезона и отсутствуют в теплое время года;

- от собственников требуется проявить навыки платежной дисциплины, откладывая часть доходов, полученных летом, на оплату тепла в отопительный период.

Таким образом, оба способа оплаты коммунальной услуги по отоплению имеют свои характерные черты. Большое количество обращений граждан связано с тем, что их не устраивает выбранный для их муниципального образования способ.

В связи с этим общественная организация потребителей услуг ЖКХ «Объединение советов домов Удмуртской Республики» предлагает внести поправки в ст. 44 Жилищного кодекса РФ и п. 42 (1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 и предоставить собственникам помещений в многоквартирном доме право выбора на общем собрании способа оплаты коммунальной услуги по отоплению в данном доме.

4. Размер процентной ставки по специальному депозиту на капитальный ремонт.

В 2015 году начала действовать новая система капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, которая предусмотрела обязательное внесение взносов на капремонт и предоставила собственникам право выбрать один из двух способов накопления средств для этих целей: специальный счет или «общий котел» регионального оператора.

Специальный счет дал возможность собственникам помещений самостоятельно накапливать денежные средства для ремонта своего дома и позволил им определять очередность проводимых работ. Важно, что денежные средства на специальном счете принадлежат собственникам помещений и не включаются в конкурсную массу в случае банкротства управляющей организации или иного номинального владельца, например, ТСЖ (ч. 6 ст. 175 Жилищного кодекса). Банк, в котором находится специальный счет дает команду на списание средств, только после проверки всех необходимых документов: протокола общего собрания, которым поручается выполнение работ, договора и акта о выполнении работ (ст. 177 Жилищного кодекса).

Удмуртия – лидер среди регионов Российской Федерации по количеству открытых специальных счетов. На сегодняшний день, в республике данный способ накопления средств на капитальный ремонт выбрали около 67% домов от общего объема жилого фонда, в то время как по России данный показатель едва превышает 10%.

Федеральным законом от 03.07.2016 N 355-ФЗ введена возможность размещать денежные средства, собираемые на капитальный ремонт не просто на специальном счете, а на специальном депозите. При введении данной нормы предполагалась возможность получения собственниками более высокого процента, нежели может обеспечить специальный счет, поскольку на специальном счете денежные средства постоянно двигаются (списываются на работы, пополняются), а на специальном депозите они размещаются тогда, когда в течение значительного времени не предполагается проведение списаний. Однако на практике банки предлагают для специального депозита процентные ставки лишь немногим выше тех, что установлены для специального счета. Зачастую разница составляет 0,5 – 1,5 процентных пунктов.

На сегодняшний день необходимо вести работу по уравниванию процентных ставок для специального депозита со ставками, установленными для депозитов физических лиц. Тем более, что с точки зрения характеристик оба вклада одинаковые.

5. Отсутствие единой формы отчета управляющей организации об управлении многоквартирным домом за год.

Большое количество обращений собственников за период реализации проекта было связано с трудностями при изучении отчета об управлении многоквартирным домом.

В соответствии с п. 11 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе.

Примерный перечень сведений, которые должны быть отражены в отчете управляющей организации содержится в Приказе Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр "Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах". Однако данный приказ носит рекомендательный характер и зачастую не исполняется участниками рынка сферы ЖКХ.

Форму отчета об управлении домом за год можно утвердить в качестве приложения к договору управления, однако большинство собственников просто забывают об этом на этапе заключения договора либо не в состоянии проанализировать какая форма будет информативна, а какая нет.

В связи с этим необходимо утвердить единую форму отчета об управлении многоквартирным домом, предоставив возможность собственникам совместно с управляющими организациями менять ее по соглашению.

6. Уплата страховых взносов с вознаграждений председателей и членов советов домов за выполнение ими данных функций.

В соответствии с ч. 8.1 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

Министерство финансов Российской Федерации в своих письмах неоднократно занимало позицию, что вознаграждения председателя совета дома облагаются страховыми взносами на обязательное пенсионное и обязательное

медицинское страхование (Письмо Департамента налоговой и таможенной политики Минфина России от 31 марта 2017 г. N 03-15-06/19087, Письмо Минфина России от 23.10.2017 N 03-15-07/69463, Письмо Департамента налоговой и таможенной политики Минфина России от 4 декабря 2017 г. N 03-15-05/80417).

При этом в данных письмах приводится мотивировка следующего характера: «Выплата вознаграждения председателю совета МКД связана с выполнением им управленческих функций и правоотношения между ним и собственниками помещений регулируются нормами гражданского законодательства.

Следовательно, вознаграждения, выплачиваемые физическим лицам по гражданско-правовым договорам на выполнение работ, оказание услуг, в том числе лицам, являющимся председателями советов МКД, подлежат обложению страховыми взносами на обязательное пенсионное и обязательное медицинское страхование и не облагаются страховыми взносами на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством.

Если общим собранием собственников дома принято решение о выплате вознаграждения председателю совета МКД управляющей организацией за счет денежных средств, поступивших на счет данной организации, то в данном случае управляющая организация выступает в качестве лица, производящего выплату вознаграждения председателю совета МКД.

Таким образом, на основании положений пункта 1 статьи 419 Кодекса управляющая организация является плательщиком страховых взносов с сумм вознаграждения, производимого ею в пользу председателя совета МКД».

Министерство строительства и ЖКХ РФ занимало абсолютно противоположную позицию, согласно которой управляющая организация не является налоговым агентом по НДФЛ и плательщиком страховых взносов, так как не признается источником выплат, не начисляет вознаграждение. Члены и председатель совета многоквартирного дома самостоятельно уплачивают НДФЛ, объекта обложения страховыми взносами не возникает. (Письмо Минстроя России от 29.09.2015 N 32395-ОГ/04).

На сегодняшний день сложилась ситуация, когда управляющие организации, исходя из позиции Федеральной налоговой службы Российской Федерации, выраженной в письме ФНС России от 24.11.2017 N ГД-4-11/23876@, начали производить выплаты страховых взносов с вознаграждения председателей советов многоквартирных домов.

При этом подавляющее большинство председателей советов домов являются представителями старшего поколения, имеют право на получение пенсий по возрасту. В связи с обложением вознаграждения страховыми взносами на обязательное пенсионное страхование, пенсионеры лишаются индексации своей пенсии, так как автоматически признаются работающими пенсионерами.

В Удмуртской Республике в 95% многоквартирных домах созданы и работают советы многоквартирных домов. Во многом этого результата удалось добиться за счет принятия решений собственниками помещений в многоквартирном доме о выплате вознаграждения председателям советов домов. Возможность председателем совета многоквартирного дома получения достойного вознаграждения за свою деятельность – один из самых важных и наиболее эффективных механизмов вовлечения активных людей в процесс управления многоквартирными домами, контроля за работой управляющих организаций. Однако ситуация, связанная с оплатой страховых взносов может привести к оттоку председателей советов домов – пенсионеров, а молодежь и работающее население бывает трудно убедить заниматься общедомовыми делами.

Для решения данной проблемы необходимо:

1. Организовать широкое общественное обсуждение данной проблемы

2. Выпустить совместное разъяснение Минстроя России и Министерства финансов РФ об отсутствии необходимости удерживать с вознаграждения председателя совета многоквартирного дома страховых взносов.

3. Внести изменения в ст. 422 Налогового кодекса РФ, определив вознаграждение членов совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета многоквартирного дома, выплачиваемого в соответствии с ч. 8.1. ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ, в качестве сумм, не подлежащих обложению страховыми взносами.

7. Отсутствие нормативно-правового акта, регламентирующего производство каждого вида работ по капитальному ремонту.

В настоящее время п. 1 статьи 166 Жилищного кодекса РФ закрепляет обязательный перечень видов работ, которые должны проводиться в рамках капитального ремонта. Региональным законодательством указанный перечень может быть дополнен иными видами работ. Вместе с тем, в Удмуртии отсутствует нормативный документ, регламентирующий производство каждого вида работ по капитальному ремонту. В результате нет четкого понимания, что, например, должно выполняться в рамках ремонта фасада дома или ремонта крыши. На

практике это порождает существенную неопределенность в оценке проведенного капитального ремонта.

Например, не ясно можно ли говорить о ремонте крыши, если не менялись стропила? В каких случаях их стоит менять, а в каких можно оставить старые? Какой утеплитель для швов можно использовать при ремонте фасада и какую технологию («теплый шов», «плотный шов») следует применять в различных домах в зависимости от конструкции стен и материала из которого они изготовлены для обеспечения надлежащей теплоизоляции и энергоэффективности дома? Подобные сведения можно найти в СНИПах, но они не являются обязательным нормативным документом для организаций, выполняющих капитальный ремонт.

В связи с этим считаем необходимым принятие в Удмуртской Республике документа, регламентирующего выполнение каждого вида работ по капитальному ремонту.

8. Сложность проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме. Необходимость сбора большого количества голосов «За» для принятия некоторых решений по капитальному ремонту.

В силу пункта 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ вопросы капитального ремонта решаются на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Пункт 1 статьи 46 Жилищного кодекса РФ устанавливает, что для принятия решения о проведении капитального ремонта необходимо, чтобы за такое решение проголосовали собственники, обладающие не менее 2/3 голосов (квадратных метров) от общего количества голосов (квадратных метров) в многоквартирном доме.

Члены советов многоквартирных домов, на чьи плечи чаще всего ложится проведение общих собраний, указывают, что это создает неоправданные сложности в проведении капитального ремонта. Значительная часть остальных вопросов требует гораздо меньшего количества голосов «За». Так, например, за переход с общего счета регионального оператора на специальный счет требуется 50%+1 голос от всех, которыми владеют собственники помещений в доме. При голосовании за выбор банка для открытия специального счета требуется, чтобы в собрании приняли участие собственники, обладающие 50% + 1 голос и более половины из них, одобрили банк. То есть в теории решение может быть принято 25% + 1 голосом.

В связи с этим, не оправдано сохранение по вопросу проведения капитального ремонта требуемого количества голосов «за» на уровне 2/3 от количества всех голосов, которыми владеют собственники помещений в

многоквартирном доме. Это создает неоправданные трудности в проведении капитального ремонта. Необходимо внесение изменений в ст. 46 Жилищного кодекса РФ с целью снижения требуемого количества голосов «за» по вопросам капитального ремонта с 2/3 до уровня 50%+1 голос.

9. Недостаточная активность собственников жилья в ходе проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

На сегодняшний день в соответствии со статьей 44 Жилищного кодекса РФ основным инструментом принятия решений по капитальному ремонту в многоквартирном доме является общее собрание собственников. На практике значительная часть многоквартирных домов представляет собой достаточно большие здания с десятками и даже сотнями квартир и еще большим количеством собственников. В этих условиях проводить традиционные общие собрания даже в заочной форме очень сложно. Не у каждого жилищного актива хватает сил и терпения бегать за собственниками сначала с бюллетенями, а затем с требованиями вернуть их в заполненном виде. Поэтому важно популяризировать новые форматы участия в управлении многоквартирным домом посредством сети интернет.

Так, на сегодняшний день всем желающим доступно проведение общих собраний собственников помещений с использованием системы ГИС ЖКХ (<https://dom.gosuslugi.ru/>). Преимущества такого формата очевидны:

- не нужно распечатывать кучу бюллетеней для голосования и самому подсчитывать голоса по вопросам повестки дня – система все делает автоматически;
- каждый собственник квартиры может проголосовать в любое удобное для него время прямо из дома;
- в случае если есть собственники, которые не могут проголосовать в электронной форме, можно собрать их голоса «по-старинке», раздав им письменные бюллетени, а потом загрузить их в систему. В этом случае подсчет голосов будет произведен автоматически, а протокол также сформирует система.
- данный способ позволяет четко установить лицо ответственное за проведение общего собрания и исключает возможность подделки подписи собственника в решении или голосование от его имени посторонним лицом. Это достигается тем, что заполнить форму решения в системе может только собственник помещения, зарегистрированный в ней, так как только он знает пароль от своей учетной записи. Подделка решения оформленного в письменной форме также исключается, поскольку администратор собрания как ответственное

лицо, просто не примет заполненный бюллетень ни от кого кроме собственника, который его подписал или его представителя по доверенности.

С принятием в мае 2020 года Федерального закона № 156-ФЗ для проведения собрания в электронной форме с использованием системы ГИС ЖКХ отменяется необходимость проведения предварительного бумажного собрания по выбору электронной формы и системы. Любой собственник помещения в доме, имеющий личный кабинет в системе ГИС ЖКХ, может инициировать собрание в любое удобное время.

Уже на сегодняшний день очевидно, что за электронным голосованием будущее, поэтому необходимо способствовать популяризации цифровых электронных систем для проведения собраний.

10. Нехватка денежных средств, собираемых собственниками для проведения капитального ремонта.

Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 20.05.2020 № 201 установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт, исходя из которого рассчитывается плата за данную услугу. Для домов с лифтами он составляет 8 рублей 70 копеек, а для домов без лифтов – 8,00 рублей с 1 квадратного метра площади помещения, принадлежащего собственнику.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт является компромиссом между экономически необходимым для проведения работ и социально приемлемым, то есть он устанавливается и с учетом уровня платежеспособности жителей, поэтому далеко не всегда позволяет выполнить все необходимые работы в требуемые сроки. Особенно это касается дорогостоящего ремонта, например замены лифтового оборудования или ремонта крыши. На общем собрании собственники могут установить взнос на уровне выше минимального, но пользуются такой возможностью единицы домов и далеко не всегда такая мера может помочь решить проблемы. Соответственно, нередко возникают трудности с финансированием работ, у которых наступили сроки проведения.

Чтобы провести некоторые виды работ в многоквартирном доме, например, заменить лифты или крышу, обойдясь только собственными средствами, жители должны разово заплатить большие суммы – примерно 20 000 — 30 000 рублей с каждой квартиры. На это могут пойти далеко не все собственники жилья, хотя это и касается их общего многоквартирного дома. Собрать требуемое количество голосов за на общем собрании по такому вопросу практически нереально.

Помочь в этой ситуации могли бы займы и кредиты на капитальный ремонт, но банки не заинтересованы в оказании данной услуги собственникам помещений в многоквартирных домах - процентные ставки по банковским кредитам, в принципе, достаточно высоки, а предложений для коллективного заемщика, которым могут стать жители многоэтажек, у банков пока просто нет. Как признали представители банковского сообщества, на сегодняшний день не хватает механизмов, позволяющих выдавать кредиты собственникам домов, находящихся на специальных счетах. Нужно вносить изменения, прежде всего в банковское законодательство. Банки пока не готовы выдавать кредит на цели капитального ремонта, банковское законодательство не позволяет кредитовать большое количество собственников, нет продуктов, учитывающих специфику домов, накапливающих средства на специальных счетах.

Постановлением Правительства РФ №18 от 17.01.2017 г. в редакции Постановления Правительства РФ №114 от 11.02.2019 г. даже разработана отдельная мера поддержки для собственников помещений, взявших займ или кредит на цели капитального ремонта - субсидирование процентной ставки. Данный вид поддержки распространяется только на дома, выбравшие в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт – специальный счет. Программа позволяет субсидировать процентную ставку по кредиту или займу в размере ключевой ставки ЦБ РФ – 4,25%. Это означает, что собственники, взявшие кредит или займ, например, под 12% годовых, могли бы оплачивать только 7,75%. Но из-за отсутствия предложений банков массово воспользоваться данной мерой поддержки не представляется возможным.

В связи с этим требуется организация работы с банковским законодательством и банковским сообществом для привлечения заемных средств в сферу капитального ремонта.

11. Проблема проведения санитарной обработки контейнеров для твердых коммунальных отходов.

Контейнерные площадки часто становятся местом заселения грызунов и распространения инфекций и патогенных организмов. По этой причине баки для мусора необходимо регулярно мыть и обеззараживать. В настоящее время законодательство в части содержания контейнерных площадок допускает некоторую неопределенность. В частности, положения о том, кто должен мыть, дезинфицировать контейнеры могут быть истолкованы по-разному.

Так, в соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса РФ, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. В силу пункта 2 статьи 8 Федерального

закона от 24.06.1998 N 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» к полномочиям органов местного самоуправления муниципальных районов в области обращения с твердыми коммунальными отходами относится создание и содержание мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, за исключением установленных законодательством Российской Федерации случаев, когда такая обязанность лежит на других лицах. Аналогичное положение в пункте 4 данной статьи касается Администраций городских округов.

Вместе с тем, в соответствии с п. 148(12) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами отвечает за обращение с твердыми коммунальными отходами с момента погрузки таких отходов в мусоровоз. Погрузка твердых коммунальных отходов включает в себя уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.

Таким образом, законодательство допускает различное понимание вопроса о том, кто должен проводить помывку и дезинфекцию контейнеров. С одной стороны, это может быть бременем собственника земельного участка, на котором расположена площадка, с другой стороны, помывка и обработка контейнеров может включаться в понятие уборки места погрузки отходов, которая является обязанностью регионального оператора по обращению с ТКО. Учитывая вышеизложенное, в законодательстве необходимо конкретизировать понятие «содержание мест накопления ТКО» и «уборка места погрузки ТКО». При этом необходимо учитывать, что при отнесении обязанности по помывке и дезинфекции контейнеров на собственников земельных участков, возникает ситуация, при которой расходы на данные мероприятия должны нести районные и городские администрации, которые далеко не всегда располагают для этого финансовыми возможностями.

12. Отсутствие доступных механизмов накопления, сбора и вывоза опасных и особо опасных отходов на территории частного сектора муниципалитетов.

Значительную опасность для экологии на сегодняшний день представляют неучтенные опасные отходы и их нелегальное захоронение. Региональный оператор по обращению с ТКО работает только с отходами 4-5 классов опасности. Самыми вредными являются отходы 1-3 класса.

Отходы первого класса — это вещества, которые могут содержаться в ртутных термометрах и ртутных и люминесцентных лампах, асбестовой пыли,

трансформаторах, конденсаторах, синтетических и минеральных маслах, антидетонационных присадках. Отходы второго класса — это вещества, которые содержатся в аккумуляторах, автопокрышках, маслах, щелочах, кислотах, гальванических элементах, остатках рафинирования нефтесодержащих отходов, свинцовых опилках, кислых смолах. Третий класс содержит умеренно опасные отходы, способные нарушить естественный баланс экосистемы на 10 лет. К ним относятся строительные материалы, кислотные и щелочные растворы, отработанные растительные масла, древесные и синтетические волокна, используемые в строительстве и промышленности.

В многоквартирных домах их сбор и утилизацию обязаны обеспечить управляющие организации или ТСЖ, управляющие домом. Это следует из содержания подпункта «д(1)» пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, пункта 26(2) Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290. В частных домовладениях собственники жилья вынуждены сами искать организацию, которая может принимать опасные отходы. Это приводит к тому, что большая часть жителей частного сектора просто выкидывает батарейки, лампы, термометры куда попало.

В 2018 году внесены изменения в Федеральный закон от 24.06.1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления». Функции сбора и утилизации отходов 1-3 класса опасности должен взять на себя федеральный оператор по обращению с данными отходами – госкорпорация «Росатом», а сама услуга должна предоставляться повсеместной. Необходимо ускорить проведение реформы в этой части, чтобы жителям частного сектора также был доступен простой и безопасный способ утилизации опасных отходов.

13. Проблема утилизации строительного мусора.

Региональный оператор осуществляет вывоз и утилизацию твердых коммунальных отходов, то есть отходов, образующихся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами, а также товаров, утративших свои потребительские свойства в процессе их использования физическими лицами в жилых помещениях в целях удовлетворения личных и бытовых нужд. К ТКО относятся и отходы, образующиеся в процессе деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и подобные по составу отходам, образующимся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами (статья 1 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»).

Понятийным аппаратом Правил обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 12.11.2016 г. № 1156 предусмотрено, что к ТКО также относятся крупногабаритные отходы (мебель, бытовая техника, отходы от текущего ремонта жилых помещений (текущий ремонт – это меры, направленные на поддержание несущих конструкций здания и инженерных коммуникаций в исправном состоянии и др.), размер которых не позволяет осуществлять их складирование в контейнерах для накопления ТКО). Отходы от текущего ремонта жилых помещений (в том числе линолеум, рамы, дверные коробки и др.) классифицируются как крупногабаритные отходы и подлежат вывозу в рамках установленного единого тарифа на услуги по обращению с ТКО.

Однако, часто за крупногабаритный мусор принимается строительный мусор, относящийся к совершенно другому классу отходов. Следует отметить, что отходы от капитального ремонта помещений (капитальный ремонт – это работы по замене и восстановлению несущих, ограждающих и коммуникационных конструкций, пришедших в негодность в результате эксплуатации) не относятся к ТКО и не входят в зону ответственности регионального оператора.

В соответствии с Федеральным классификационным каталогом отходов, утвержденным приказом Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 22.05.2017г. № 242, отходы от капитального ремонта помещений относятся к 8 Блоку «Отходы строительства и ремонта» (в отличии от крупногабаритных отходов, относящихся к 7 Блоку «Отходы деятельности по сбору, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов»), к ним относятся следующие отходы: бетон, железобетон, древесные перекрытия, лом кирпича, цемента, плиточного клея на основе цемента, лом черепицы, лом керамики, труб керамических, обрезь и лом гипсокартонных листов, шпатлевки, штукатурки, полимерных плиток.

Таким образом, отходы строительства и ремонта категорически запрещено помещать в обычные контейнеры для ТКО. Региональный оператор не занимается сбором и утилизацией отходов данного типа. Поэтому утилизировать данные отходы должен сам собственник-отходообразователь.

На сегодняшний день отсутствуют простые и понятные механизмы утилизации строительного мусора. Собственники отходов поступают по-разному. При выполнении ремонта строительными организациями вывоз и утилизация строительного мусора может быть предусмотрена в смете. При выполнении ремонта в многоквартирных домах вывоз строительных отходов может быть выполнен управляющей организацией за отдельную плату. Наибольшие сложности возникают у жителей частного сектора, сел, деревень, поскольку, как

правило, они вынуждены решать этот вопрос самостоятельно. При отсутствии простого и понятного способа правильной утилизации строительный мусор очень часто оказывается в общем контейнере для ТКО, что влечет за собой опасность повреждения мусоровозов, сортировочных комплексов, пресс-компакторов и другого оборудования.

Для того, чтобы предотвратить подобные ситуации, необходимо, чтобы на территории региона работал простой и понятный механизм утилизации строительного мусора. В частности, региональный оператор может предоставлять такую услугу за отдельную плату.

14. Проблема начисления платы за вывоз ТКО по количеству собственников при отсутствии постоянно или временно проживающих граждан.

Как следует из пункта 148 (30) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 регионам предоставляется право выбора способа оплаты коммунальной услуги по обращению с ТКО: взимать плату исходя из норматива накопления твердых коммунальных отходов, устанавливаемого на каждого проживающего в квартире потребителя услуги или распределяя объем вывезенных отходов на площади квартир в доме. В качестве альтернативы при реализации раздельного сбора мусора, оплата услуги по обращению с ТКО может осуществляться исходя из фактических объемов отходов.

В Удмуртии плата формируется исходя из объема услуги, определяемого по нормативу на каждого проживающего в жилом помещении потребителя услуги. Вместе с тем, согласно пункту 148(36) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 при отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

В результате возникает ситуация, когда потребитель коммунальной услуги по обращению с ТКО может являться собственником нескольких квартир, но проживая только в одной из них, будет обязан оплачивать услугу по обращению с ТКО по каждому жилому помещению, находящемуся в собственности. Это несправедливо, поскольку отходы образуются только по месту жительства потребителя, во всех остальных помещениях плата взимается «за воздух». На основании изложенного необходимо внесение изменений в Правила

предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 и исключение из них пункта 148(36).



**ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ УСЛУГ ЖКХ
«ОБЪЕДИНЕНИЕ СОВЕТОВ ДОМОВ УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ»**

**ОСУЩЕСТВЛЯЕТ БЕСПЛАТНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ
ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

ОБЩЕСТВЕННАЯ ПРИЕМНАЯ РАСПОЛОЖЕНА ПО АДРЕСУ:

Г. ИЖЕВСК, УЛ. ТЕЛЬМАНА, Д. 16

ТЕЛ. (3412) 56-36-09

САЙТ: DOM-UDM.RU

ЭЛ. ПОЧТА: SOVET@DOM-UDM.RU



vk.com/domudm



facebook.com/osd.udm.ru/