|  |  |
| --- | --- |
| **По возможности, укажите:** | |
| Наименование организации: | Ассоциация компания, обслуживающих недвижимость (Ассоциация АКОН) |
| Сферу деятельности организации: | Профессиональная ассоциация, объединяющая участников рынка обслуживания недвижимости |
| Ф.И.О. контактного лица: | **Чулочников Никита Викторович** |
| Номер телефона: | +7 (495) 085-78-70 |
| Адрес электронной почты: | [expert@acon.pro](mailto:expert@acon.pro) |

**ПУБЛИЧНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ**

по проекту акта в рамках проведения оценки регулирующего воздействия

|  |  |
| --- | --- |
| Срок направления информации – не позднее: | **7.04.2021 г.** |
| Адрес электронной почты для направления информации: |  |
| Контактное лицо в Департаменте  оценки регулирующего воздействия Минэкономразвития России: | **Утегенова Олеся Сергеевна** |

**Общие сведения о проекте акта:**

|  |  |
| --- | --- |
| Сфера государственного регулирования: | Коммунальные услуги |
| Вид и наименование: | Проект постановления Правительства Российской Федерации  «О внесении изменений в постановления Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 и от 31 декабря 2020 г. № 2467 в части совершенствования порядка изменения размера платы за коммунальные услуги, предоставленные  с нарушением установленных требований» |
| Разработчик: | Минстрой России |
| ID на regulation.gov.ru: | 02/07/01-21/00112433 |

**Для прохождения опроса просим ознакомиться со сводным отчетом   
о проведении оценки регулирующего воздействия,   
подготовленным разработчиком проекта акта.**

**Вопросы:**

|  |
| --- |
| Актуальна ли проблема, описанная разработчиком в сводном отчете? Позволит ли принятие данного проекта решить проблему? |
| **Позиция некоммерческих организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами (ТСЖ, ЖК, ЖСК и др.)**  Проблема несвоевременна, поскольку законодательством РФ не определено четко:  1. отнесение ТСЖ, ТСН, ЖК, ЖСК к объектам микро-предприятий или малых предприятий, которым позволено заниматься предпринимательской деятельностью.  2. в п.7.1.1. СО министерство не определилось с количественной оценкой и удельным весом микро- и малых предприятий, которые пострадают от принятия данного закона.  Принятие данного проекта в огромной степени усугубит положение ТСЖ с финансовой точки зрения (судебные разборки с РСО и жителями), с моральной точки зрения (скандалы между ТСЖ и жителями).  Мнение 2  Считаю данный вопрос направленным на лоббирование коммерческих интересов РСО без учета интересов населения и законно им избранных управляющих организаций. На сегодняшний день имеется огромное количество наиболее остро стоящих вопросов, требующих законодательного разрешения, которые, по моему мнению, целенаправленно замалчиваются.  Мнение 3  Большую актуальность имеет проблема с оказанием РСО услуг ненадлежащего качества. Этот проект позволит им дополнительно переложить всю тяжесть проблем с поставляемыми ресурсами на плечи УК и ТСЖ. Об убытках регионального оператора по обращению с ТКО вообще сложно представить, как ему будут мешать УК и ТСЖ выполнять свои обязанности?  **Позиция организаций, действующих на основании лицензии на предпринимательскую деятельности по управлению МКД (УО в ЖКХ)**  Не актуальна |
| Каких положительных эффектов следует ожидать в случае принятия данного проекта?  По возможности, приведите числовые данные. |
| **Позиция некоммерческих организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами (ТСЖ, ЖК, ЖСК и др.)**  Кроме отрицательных, других эффектов нет.  При обсуждении данного вопроса на семинаре (135 ТСЖ) (это около 34000 жителей), высказаны исключительно отрицательные мнения, поскольку данный проект понуждает жителей «оплачивать колхознику за зерно, которое погибло у него из-за засухи».  Мнение 2  Без калькуляции. Думаю, данный проект, возведенный в ранг закона, возложит дополнительные обязательства на управляющие организации, ТСЖ и ЖСК, что в свою очередь приведет к дестабилизации их деятельности и возрастанию платы за ЖКУ  Мнение 3  Исключительно лоббирование интересов РСО и покрытие их убытков.  Мнение 4  Положительный эффект будет только у собственников – им будут легко идти на перерасчет РСО  **Позиция организаций, действующих на основании лицензии на предпринимательскую деятельности по управлению МКД (УО в ЖКХ)**  Это еще хуже нарушит финансовую дисциплину населения |
| Какие риски и негативные последствия для бизнеса могут возникнуть в случае принятия данного проекта? По возможности, приведите числовые данные. Согласны ли Вы с выводами разработчика, изложенными в сводном отчете? |
| **Позиция некоммерческих организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами (ТСЖ, ЖК, ЖСК и др.)**  1. ТСЖ – это не бизнес.  2. Рассчитаем! Дом находится на прямых договорах жителей с РСО. В случае возникновения одного из нарушений оказания коммунальных услуг, например, горячая вода вместо 60 град. подается 40 градусов более 10 дней начинаются:  - разборки с жителями у ТСЖ,  - составление актов с жителями поквартирно;  - составление актов ТСЖ и РСО;  - перерасчеты с ОРСами;  - расчеты задолженности ТСЖ перед РСО;  - выплата денежных средств в течение 10 дней ТСЖ в адрес РСО.  А где мне взять такую песню в размере 35 000 – 50 000 рублей??? ТСЖ – не коммерческая организация, на лаптях не зарабатывает.  Значит, РСО идет в суд.  При наличии одного случая в год судебные расходы + адвокат + канцелярские расходы + транспортные, почтовые расходы, + госпошлина, + командировочные расходы - по скромным расценкам Новосибирской области составляет примерно **124 000 руб**.  При доме из 80 квартир жилой площадью 3300 кв.метров затраты на 1 кв. метр составят 37,57 руб.  То есть на 2-х-комнатную квартиру площадью 56 м.кв, в которой живут 2 пенсионера, сумма в год на внедрение этого закона составит 2104 рубля!!! Или 175 руб. в месяц.  При МРОТ по РФ 12792,00 руб. рост стоимости содержания жилья увеличится на 1,37%.  Много это или мало? Для тех, у кого зарплата – 500 000 руб., это 0,0 в периоде. А при пенсии от 8000 до 12000 руб. – это 4 булки хлеба.  Мнение 2.  На основания собственного опыта могу предположить, что все нарушения сроков и качества предоставления КУ буду в конечно итоге, будут возложены на ТСЖ и ЖСК, как последние ячейки гражданского общества наименее защищенные в правовом отношении субъекты. При наличии мощного административного, материального и интеллектуального ресурса (юридических служб) РСО как монополисты, с учетом очевидной прямой заинтересованности коррумпированности отдельных ОГВ и ОМС (именно там сейчас находятся учредители и акционеры многих РСО) исход любого спор более чем очевиден.  Мнение 3.  Дополнительные расходы в судах. Так для защиты своих интересов при отсутствии в штате юриста нужно нанимать специалиста с оплатой от 50 000 руб. за одно дело. Проведение судебной экспертизы станет обязательным, чтобы доказать, что инженерные сети соответствуют СНиПам это от 150 000 рублей за 1 экспертизу. Практика показывает, что средний перерасчет за оказание услуг ненадлежащего качество от 40 000 рублей в месяц. С учетом 2-х процессов в год суммарные затраты на УК или ТСЖ лягут в сумме от 880 000 рублей (Краснодарский край)  **Позиция организаций, действующих на основании лицензии на предпринимательскую деятельности по управлению МКД (УО в ЖКХ)**  Не согласна |
| Существуют ли менее затратные и (или) более эффективные способы решения проблемы? Если да, опишите их. |
| **Позиция некоммерческих организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами (ТСЖ, ЖК, ЖСК и др.)**  Да, существуют. Провести капитальные ремонты инженерных сетей в МКД, построенных с 1917 до 2000 года, за счет средств государства, потому что все эти годы граждане добросовестно оплачивали достойное содержание домов. А потом уже спрашивать с них за некачественное содержание уже отремонтированных систем?  Мнение 2  При сегодняшнем изобилии контролирующих и надзорных органов, при широчайшем ассортименте средств технической диагностики, в т.ч. неразрушающей, достаточно одного незаинтересованного, добросовестного профильного специалиста для определения виновника в ненадлежащем исполнении обязанности по предоставлению КУ.  Мнение 3  Самое простое, это обязать РСО по теплоснабжению и ГВС обязать выполнять 124 ПП РФ, и прописать в договора поставки с УК и ТСЖ термодинамические параметры поставки коммунального ресурса по ГВС. К ним относятся температура горячей воды в точке подачи, рассчитанная для каждого дома с учетом расчетных теплопотерь в инженерных сетях конкретного дома. При этом необходимо учитывать, что в домах с ИТП ГВС подается в точку подачи с температурой от 60 до 75С, а обслуживающая организация уже на ИТП осуществляет регулировку ресурса, с тем, чтобы в точки водоразбора он поставлялся с температурой согласно требований СанПиН. Если же дом не оборудован ИТП, то в точку подачи вода должна поставляться с температурой, обеспечивающей подачу в точки водоразбора, в соответствии с СанПиНом. Таким образом минимальная температура ГВС в точке подачи должна быть не ниже +60С + расчетные теплопотери. Давление в системе должно быть не ниже расчетного, а перепад давления в подаче и обратке не менее 0,5 кгс/см2 для обеспечения циркуляции ГВС. Вот в случае выполнения этих условий со стороны РСО, дальнейшую ответственность должна нести УК или ТСЖ. У нас же получается на практике, что РСО поставляет в дом ГВС температурой +52 - 57С, в точках водоразбора температура ГВС от + 38 до + 43С, в суде РСО заявляет, что поставляет по нижней допустимой границе в 3 градуса в дневное время, якобы потерь в доме быть не должно и уходит от ответственности, так как судьи у нас не теплотехники и принимают решения в зависимости от того как понимают прописанное в Законе. Данным проектом акта Минстрой только помогает РСО уйти от ответственности и переложить все на плечи УК и ТСЖ.  Мнение 4  Решение – установка ОДПУ с возможностью получения детальных отчетов по температуре, объемам подачи и давлению, с возможностью доступа онлайн к данным как ТСЖ и УК, так и РСО. Тогда легко будет определить кто виноват – если на границе ответственности у РСО все хорошо, то виновато ТСЖ или УК; если – нет, то - РСО  **Позиция организаций, действующих на основании лицензии на предпринимательскую деятельности по управлению МКД (УО в ЖКХ)**  Надо отменить даже плату за общедомовые нужны, вернуть их в РСО, т.к. используются хитрые схемы и каждый год увеличиваются суммы неизвестно откуда. |
| Содержит ли проект акта нормы, противоречащие действующему законодательству?  Если да, укажите их. |
| **Позиция некоммерческих организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами (ТСЖ, ЖК, ЖСК и др.)**  Да, содержит.  1. ТСЖ, ТСН, ЖСК, ЖК подведены под рамку субъектов предпринимательской деятельности малого и среднего бизнеса (Раздел 7.1.1.).  2. Неясно, на каком основании вдруг в тексте СО появляется региональный оператор по обращению с ТКО, региональный оператор капитального ремонта (Раздел 7.1).  3. В Разделе 7.1.3. Минстроем РФ указывается, что данное постановление не оказывает влияния на стратегию малого и среднего предпринимательства в РФ. Возразим – ещё как оказывает. Оно полностью его уничтожит.  4. Данное постановление не предусматривает средства на дополнительное оборудование по учету нарушений, найм дополнительного персонала, обучение персонала, обеспечение и аттестацию новых рабочих мест, формирование и хранение всей документации, взаимодействие ТСЖ с уполномоченными представителя органов власти.  5. Раздел 10.1. Данное требование: возмещение за счет ТСЖ недополучения РСО оплаты за приостановленные по вине исполнителя КУ полностью противоречит ФЗ «Об энергосбережении». Например, ТСЖ «Ласка» (ИНН 5410007383) за 2006-2016 годы провело огромные финансовые вложения в утепление и энергосбережение своего дома. И теперь мы имеет возможность уменьшать (отключать) подачу тепловой энергии с 20-25 апреля. В то время как АО «СИБЭКО» будет производить отключение тепла в городе 20 мая. И что же, мы должны уже сейчас за довольно теплый месяц нести денежки в размере 120000 руб. нести в «СИБЭКО»?  6. Раздел 11.1-11.3. Заявление Минстроя о том, что принятие постановления не повлечет дополнительных расходов – полная ложь. Никто ничего не считал. Зато доходы РСО очень просто рассчитываются: 120000 руб. с каждого дома Х количество домов в России – и доход будет измеряться мешками денег.  7. Разделы 12, 13, 14 вообще не проработаны Минстроем. Никаких расчетов нет.  8. И т.д., и т.п. …  Мнение 3  Да. Оборудование, которое позволяет фиксировать температуру поставляемого ресурса (узел учета) стоит на входе в дом, и проект предлагает опираться на него по определению качества ресурса. Согласно решения Верховного суда по делу АКПИ 13-354 от 31.05.2013г. и требований СанПиН 2.1.4.2490-09 температура ГВС должна быть +60 - 75С в **точках водоразбора (кранах потребителей).** Именно такой диапазон предусмотрен, чтобы с учетом расчетных теплопотерь в доме каждому потребителю, не зависимо от того, как далеко он находится от точки ввода в дом, поставлялся качественный ресурс. Там, где нет ИТП, **РСО обязано поставлять ресурс на входе в дом с такой температурой, при которой в точках водоразбора температура ГВС будет составлять от 60 до 75С. Таким образом, минимальная температура ГВС в точке подачи должна быть 60 + расчетные теплопотери в доме. Что и нужно закрепить законодательно.**  Мнение 4  Не указан механизм решения разногласий между ТСЖ, УК и РСО  **Позиция организаций, действующих на основании лицензии на предпринимательскую деятельности по управлению МКД (УО в ЖКХ)**  противоречит |
| Содержит ли проект акта нормы, положения и термины, позволяющие их толковать неоднозначно? Если да, укажите их. |
| **Позиция некоммерческих организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами (ТСЖ, ЖК, ЖСК и др.)**  Раздел 1.4.  Раздел 1.6.  Раздел 10.  Нет четкого определения в ПП 354 и в настоящем проекте:  - понятия «непрерывности»;  - понятия «нарушение»;  - понятия «качество КУ до границы раздела», «…после границы раздела»;  - не определен размер платы собственнику и РСО  - и др.  Раздел 3.6. Не определено, за чей счет банкет? С кого будут взыматься штрафы за нарушение качества КУ? С тех жителей ТСЖ, или как?  Мнение 3  Да, проект опять ссылается на фиксацию температуры на входе в дом. Таким образом подавая ГВС с температурой + 57С, РСО избегает наказания, ссылаясь на допустимые отклонения в 3 градуса днем, делается это в целях экономии ресурсов, а потребители фактически получают ГВС в диапазоне 43-55С. Жалуются, а согласно предлагаемого проекта перерасчет им должна будет делать УК или ТСЖ несмотря на прямые договора, так как во всех случаях РСО будет ссылаться на то, что общедомовые сети содержатся в ненадлежащем состоянии и опровергнуть это будет невозможно.  **Позиция организаций, действующих на основании лицензии на предпринимательскую деятельности по управлению МКД (УО в ЖКХ)**  Да, это все снова ляжет на плечи управляющих компаний, т.к. жители не платят |
| Содержит ли проект акта нормы, невыполнимые на практике? Если да, укажите их. |
| **Позиция некоммерческих организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами (ТСЖ, ЖК, ЖСК и др.)**  Да. Нельзя допускать в жизнь подобное безобразие!!!!!!!!!!!!!!  Мнение 3  Вообще не понятно, что должны компенсировать УК и ТСЖ региональному оператору. Этот вопрос требует разъяснений. Мусор складируется в контейнеры оператора, площадки муниципальные. Каким образом можно нанести ущерб оператору? Запретить выносить мусор?  Мнение 4  Из-за отсутствия механизма решения разногласий между ТСЖ, УК и РСО и доступа к параметрам на границе ответственности практически невозможно доказать некачественное предоставление услуг со стороны РСО |
| Требуется ли переходный период для вступления в силу проекта акта? Если да, укажите, каким он должен быть, либо какую дату вступления в силу проекта акта следует предусмотреть. |
| **Позиция некоммерческих организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами (ТСЖ, ЖК, ЖСК и др.)**  Нельзя допускать в жизнь подобное безобразие!!!!!!!!!!!!!!  Мнение 3  Требуется сначала обязать РСО совместно с УК и ТСЖ провести расчеты теплопотерь каждого дома, определить термодинамические параметры на каждый дом, вписать их в договор и только после этого можно говорить о том, что РСО поставляет коммунальный ресурс на входе в дом +70С, давление в системе и перепад давления в пределах согласованных нормативов, а почему у потребителей горячая вода +40? Тогда да, прямая вина УК или ТСЖ в содержании инженерные сетей в ненадлежащем состоянии. В остальных случаях будет двоякое понимание закона со стороны РСО, УК, ТСЖ и судей.  **Позиция организаций, действующих на основании лицензии на предпринимательскую деятельности по управлению МКД (УО в ЖКХ)**  1 год. |
| При наличии дополнительных замечаний и предложений опишите их в произвольной форме и/или приложите к Вашему письму соответствующие материалы. |
| **Позиция некоммерческих организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами (ТСЖ, ЖК, ЖСК и др.)**  Раздел 16.1 «Дата вступления Постановления в силу 1 мая 2021 года» – это вообще ни в какие ворота… Кроме наглости получить денежные средства, я ни вижу никакой цели данного постановления.  Подобные нарушения при исполнении договорных обязательств РСО перед ТСЖ (г.Новосибирск, ТСЖ «Ласка» и АО «Сибэко»), выраженных в нарушении непрерывности предоставления КУ и некачественного предоставления КУ, являлись предметом судебного спора без всяких подобных постановлений. И ни разу Арбитражные суды не стали на сторону жителей России (дело № А45-26014/2015, дело № А45-19830/2016).  Мнение 3  Рекомендую ознакомиться с материалами Арбитражного суда Краснодарского края по делу А32-45003/2016, там четко видно, как РСО уходит от ответственности и сумма перерасчета и снижения стоимости за оказание услуг ненадлежащего качества проведена не от температуры в точках водоразбора, как это должно быть, а от температуры ГВС на входе в дом. И что-то доказать ТСЖ не смогло. Предлагаемый вариант изменений только упрочит позицию РСО в судах.  **Позиция организаций, действующих на основании лицензии на предпринимательскую деятельности по управлению МКД (УО в ЖКХ)**  РСО пытается все свои затраты переложить снова на управляющие организации, которые и без того несут серьезные убытки, долги по коммуналке растут с каждым годом. |