**Доклад по теме:**

**«Проблема своевременного обмена информацией между ресурсоснабжающими организациями и лицами осуществляющими управление МКД».**

В докладе, главным образом, будет затронут вопрос обмена между ресурсоснабжающими и  управляющими организациями, информацией, необходимой для начисления собственникам помещений в МКД платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества, в случаях заключения собственниками, т.н. «прямых» договоров с РСО.

Прежде всего, необходимо обозначить, что под коммунальными ресурсами, потребляемыми в целях содержания общего имущества, понимаются: холодная, горячая вода, электрическая энергия, а также отведение сточных вод, используемые в целях обеспечения функционирования многоквартирного дома и его инженерных систем. Например, это та электрическая энергия, которая позволяет работать лифтам и осветительным приборам в подъездах МКД, вода, которая используется для уборки мест общего пользования в МКД, при ежегодной промывке внутридомовых сетей отопления и горячего водоснабжения, или же это технологически неизбежные потери ресурсов во внутридомовых инженерных системах.

При этом отсутствие в местах общего пользования в МКД, к примеру, сливов для воды, используемой при уборке подъездов, не свидетельствует о полном отсутствии потребления такого ресурса, как отведение сточных вод на нужды содержания общего имущества. Таким образом, если в доме предоставляются коммунальные услуги по холодному, горячему водоснабжению, электроснабжению и водоотведению, то собственники помещений в таком доме также несут расходы на оплату соответствующего ресурса, потребляемого в целях содержания общего имущества.

Плата же за такие ресурсы в соответствии с жилищным законодательством определяется при отсутствии в доме общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов (далее – ОДПУ) – исходя из соответствующих утвержденных нормативов их потребления, а при наличии ОДПУ – также исходя из нормативов, но с последующим проведением перерасчета размера платы исходя из показаний ОДПУ. По текущим требованиям законодательства такой перерасчет производится по завершению года и предъявляется потребителям в платежных документах за первый квартал года, следующего за расчетным.

Однако собственниками на их общем собрании может быть принято решение об определении размера рассматриваемой исходя из объемов потребления ресурсов, определяемых по фактическим показаниям ОДПУ.

В этом случае плата за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества в том или ином месяце, допустим, в сентябре 2022 года, должна рассчитываться, исходя из показаний приборов учета за данный месяц, и предъявляться в платежных документах также за соответствующий расчетный период – сентябрь 2022 года. Иное при принятии собственниками помещений в доме упомянутого решения действующим жилищным законодательством не предусмотрено.

В то же время, порядок определения в данной ситуации фактических объемов использованных в расчетном периоде коммунальных ресурсов предусматривает расчет разницы между объемами потребления ресурсов за месяц в доме в целом, определенными по показаниям общедомовых приборов учета, и объемами потребления соответствующих коммунальных услуг во всех жилых и нежилых помещениях в доме за такой месяц. Полученная разница и будет тем самым объемом потребления ресурса в целях содержания общего имущества, которая затем распределяется и предъявляется собственникам к оплате пропорционально доли их помещения в общей площади жилых и нежилых помещений в МКД.

При этом относительно описанной схемы расчета стоит отметить, что под объемами потребления какой-либо коммунальной услуги подразумеваются объемы, именно предъявленные собственникам помещений в доме к оплате исполнителем данной коммунальной услуги, ответственным за ее предоставление.

В настоящее время, зачастую такими исполнителями коммунальных услуг выступают ресурсоснабжающие организации, у которых по тем или иным причинам сложились «прямые» договорные отношения о предоставлении коммунальных услуг с собственниками жилых помещений в МКД, а в случае нежилых помещений РСО в настоящее время всегда являются исполнителями коммунальных услуг.

Соответственно, при описанных обстоятельствах для соблюдения организациями, которые управляют многоквартирным домами, всех требований действующего жилищного законодательства при начислении исходя из фактических показаний общедомовых приборов учета собственникам помещений рассматриваемой платы, необходим ежемесячный оперативный обмен с ресурсоснабжающими организациями информацией о потреблении коммунальных услуг в помещениях дома.

Вместе с тем, на практике в ходе рассмотрения поступающих обращений граждан и организаций Служба сталкивается с ситуациями, в которых, как следует из пояснений управляющих компаний, они получают от ресурсоснабжающих организаций информацию о потреблении коммунальных услуг в доме за расчетный период, для которого определяется размер платы за коммунальные ресурсы, уже после закрытия данного расчетного периода, то есть после выставления собственникам платежных документов.

В связи с чем, управляющие организации в большинстве случаев в платежном документе за текущий расчетный период сначала предъявляют собственникам помещений в МКД плату за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества, объем которых рассчитывают исходя из норматива, а в платежных документах за последующие месяцы производят перерасчеты данной платы уже исходя из фактических показаний общедомовых приборов учета и полученных от ресурсоснабжающих организаций данных об объемах потребления коммунальных услуг.

При этом встречаются различные вариации действий управляющих организаций в описанной ситуации. Некоторые в текущем расчетном периоде не производят начисление платы за коммунальные ресурсы вовсе, но также осуществляют перерасчет при получении необходимых сведений в платежных документах за последующие месяцы. Иные во избежание отражения в платежных документах излишних перерасчетов производят начисление платы за коммунальные ресурсы в текущем расчетном периоде исходя из показаний общедомовых приборов учета и объемов потребления коммунальных услуг за предыдущий расчетный период.

Однако, несмотря на то, что плата собственников помещений в многоквартирных домах, так или иначе, приводится управляющей организацией в соответствие с размером, рассчитанным исходя из фактических показаний общедомовых приборов учета, ни один из перечисленных способов расчета этой платы и предъявления ее собственникам помещений не отвечает буквальным требованиям жилищного законодательства, и, по большому счету, является их нарушением.

Кроме того, указанные перерасчеты, периодически проводимые управляющими компаниями, вызывают удивление, непонимание и в целом негативную реакцию у собственников помещений в многоквартирных домах, что, в свою очередь, приводит к росту количества поступающих в Службу после очередного перерасчета жалоб и, как следствие, росту количества направляемых административным органом запросов, как в адрес управляющих, так и ресурсоснабжающих организаций, а в последующем может привести и к росту количества контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых Службой в отношении контролируемых лиц, даже с учетом текущего подхода к надзорной деятельности, при котором профилактика нарушений имеет приоритетный характер.

В связи с чем, для обсуждения сложившейся ситуации к участию в Общественном совете были приглашены представители ПАО «Красноярскэнергосбыт», как исполнителя коммунальной услуги по электроснабжению, а также представители ООО «Сибирская теплосбытовая компания», которое на основании агентских договоров осуществляет расчет и начисление платы за коммунальные услуги по холодному, горячему водоснабжению и водоотведению от имени соответствующих ресурсоснабжающих организаций, с предложением обсудить сложившуюся ситуацию, причины ее возникновения, а также осветить перечень возможных мер, которые могут поспособствовать большей оперативности в обмене информацией с управляющими многоквартирными домами организациями.