Проект

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации**

**Статья 1**

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 23, ст. 2776; № 39, ст. 4542; № 48, ст. 5711; 2010, № 31, ст. 4206; 2011, № 23, ст. 3263; 2012, № 27, ст. 3587; № 53, ст. 7596; 2013, № 14, ст. 1646; № 52, ст. 6982; 2014, № 30, ст. 4218, 4264; 2015, № 1, ст. 11; № 27, ст. 3967; № 45, ст. 6208; 2016, № 23, ст. 3299; № 27, ст. 4200, 4237, 4288; 2017, № 1, ст. 10, ст. 39) следующие изменения:

1. в пункте 4.4 части 2 статьи 44 после слов «(теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления)» дополнить словами «, в том числе в целях потребления при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме»;
2. в пятом предложении части 1 статьи 46 слова «Копии решений и протокол общего собрания» заменить словами «Копия протокола общего собрания»;
3. в части 5 статьи 154:

а) после слов «не реализован,» дополнить словами «а также в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса»;

б) дополнить абзацем вторым следующего содержания:

«В указанных случаях плата за содержание жилого помещения не включает плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.»;

1. в части 9.1 статьи 156 после слов «в многоквартирном доме,» дополнить словами «за исключением случаев, предусмотренных частью 5 статьи 154 настоящего Кодекса»;

5) в статье 157.2:

а) в пункте 2 части 1 слова «в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления коммунальной услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме» заменить словами «, в том числе в части приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме»;

б) дополнить частью 1.1 следующего содержания:

«1.1. При управлении многоквартирным домом лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, приобретаются собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме у ресурсоснабжающей организации в соответствии с заключенным с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, в случаях, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 настоящей статьи.»;

в) первое предложение части 5 изложить в следующей редакции:

«5. По истечении тридцати дней с даты направления лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, предусмотренного частью 3 настоящей статьи уведомления, договор ресурсоснабжения, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными услугами считается прекращенным.»;

г) пункт 1 части 7 изложить в следующей редакции:

«1) в случае, предусмотренном пунктом 1 части 1 настоящей статьи, с даты, определенной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренном пунктом 4.4 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, если такая дата наступает не ранее получения ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами копии соответствующего протокола общего собрания. По решению ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами указанный срок может быть перенесен, но не более чем на три календарных месяца. О таком решении ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами уведомляют лицо, по инициативе которого было созвано данное собрание, не позднее пяти рабочих дней со дня получения копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 46 настоящего Кодекса.

Если в решении общего собрания такая дата не определена, либо определенная в решении общего собрания дата наступила до получения ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами соответствующей копии протокола общего собрания, то указанные договоры считаются заключенными по истечении девяноста дней со дня получения ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу, указанному в пункте 44 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, в порядке, указанном в части 1 статьи 46 настоящего Кодекса.»

г) в части 8 после слов «договора ресурсоснабжения» дополнить словами
«, в том числе в части приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.»;

д) в части 10 после слов «коммунальных услуг,» дополнить словами «за исключением случаев, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 настоящей статьи,»;

6) в части 17 статьи 161 после слов «по управлению многоквартирным домом» дополнить словами «, за исключением предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в таком доме, а также приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме,».

**Статья 2**

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

2. При наличии договоров ресурсоснабжения (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления)) по приобретению коммунального ресурса в целях предоставления коммунальной услуги и (или) потребляемого при содержании общего имущества многоквартирного дома, договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключенных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона между управляющей организаций, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или жилищно-строительным кооперативом и ресурсоснабжающей организацией, на отношения, возникшие из указанных договоров, распространяется действие положений статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона).

3. Действие положений статей 154, 156, 157, 157.2 и 161 Жилищного кодекса (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на отношения, возникшие из договоров управления многоквартирным домом, заключенных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

 Президент

Российской Федерации В. Путин

**Пояснительная записка**

**к законопроекту «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»**

С 2014 года все представители экспертного и отраслевого сообществ в сфере жилищно-коммунального хозяйства последовательно выступают за включение расходов на общедомовые нужды (далее - ОДН) в состав платы за коммунальные услуги и соответственно, исключению их из состава платы за содержание общего имущества многоквартирного дома (далее - МКД).

Особо негативное отношение к принятому в 2017 году решению по переносу ОДН из платы за коммунальные услуги в состав платы за содержание общего имущества МКД связано с введением ограничения платы за ОДН величиной, рассчитанной исходя из норматива. Указанное ограничение привело к колоссальным ежегодным убыткам ресурсоснабжающих организаций, превышающих 50 млрд рублей в год (25 млрд рублей в электроэнергетике, более 20 млрд рублей у организаций ВКХ и 12 млрд. рублей в теплоэнергетике). Значительная часть дебиторской задолженности и банкротств добросовестных управляющих компаний также связана с указанным ограничением платы за ОДН нормативом.

•

 Основными причинами высокого расхода коммунальных ресурсов на ОДН являются действия (бездействие) самих собственников и пользователей помещений в МКД, в том числе непредоставление ежемесячно показаний приборов учета, несанкционированные подключения, отсутствие надлежащего учета потребляемых коммунальных ресурсов и т.п. Невозможность реально влиять на объем потребления коммунальных ресурсов на ОДН со стороны лиц, осуществляющих управление МКД, провоцирует рост их задолженности перед РСО за коммунальные ресурсы, в первую очередь, за электрическую энергию, нормативы потребления которой на ОДН установлены на заниженном уровне.

 С принятием Федерального закона от 27 декабря 2018 года № 522-ФЗ
 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с развитием систем учета электрической энергии (мощности) в Российской Федерации» в ближайшее время начнется переоснащение гарантирующими поставщиками (далее - ГП) приборного парка в многоквартирных домах. В результате, в руках ГП будет формироваться полный баланс потребления в многоквартирном доме - как поквартирного, так и на ОДН, что позволит ежемесячно корректно определять все объемы электрической энергии и производить достоверный расчет платы. И в таких условиях оплата потребителями всего поступившего в многоквартирный дом объема электрической энергии (включая ОДН) напрямую гарантирующему поставщику оправдана - меньше расходов на начисления, меньше затрат граждан на оплату, отсутствие споров и разногласий.

Таким образом, в целях повышения прозрачности и достоверности начисления за потребленную электрическую энергию гражданам, обеспечения удобства, а также реализации надлежащего учета потребляемых коммунальных ресурсов целесообразно включение платы за ОДН в состав платы за коммунальные услуги в случае предоставления коммунальной услуги по прямому договору между ресурсоснабжающей организацией и потребителями.

Законопроектом предлагается предусмотреть переход на «прямые» договорные отношения между ресурсоснабжающими организациями и потребителями в случае принятия ими соответствующего решения на общем собрании не только в отношении коммунальных услуг, но и в части приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Аналогичный порядок предлагается предусмотреть также для случая наличия признанной или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения.