

Автономная некоммерческая организация  
**«Центр развития профессиональных квалификаций в  
сфере жилищно-коммунального хозяйства»**

---

**АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ**

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

Москва

2023

Аналитический отчет по результатам выявления основных проблем в сфере ЖКХ, с которыми сталкиваются жители города Москвы, город Москва – 2023 г. – 20 страниц.

### **Аннотация**

Настоящий аналитический отчет составлен по итогам реализации социально-значимого проекта «ПРОактивный управДОМ», реализованного при поддержке Комитета общественных связей и молодежной политики города Москвы по результатам победы в конкурсе грантов Мэра Москвы. В нем проанализированы наиболее актуальные проблемы, волнующие собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах города Москвы, а также возможные варианты их решений.

## **ВВЕДЕНИЕ**

С января по ноябрь 2023 Автономной некоммерческой организацией «Центр развития профессиональных квалификаций в сфере жилищно-коммунального хозяйства» реализовывался социально-значимый проект «ПРОактивный управДОМ». В рамках проекта в городе Москве функционировал центр практической помощи собственникам жилья в решении жилищно-коммунальных вопросов, 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 были проведены 10 семинаров, 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 Москве, а также возможные варианты их решений.

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

Значительное число вопросов 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, перешли 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. № 491 в 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, производилось 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 утрачивали свое значение общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов, приобретение и содержание которых оплачивают собственники.

Кроме того, такой подход ущемлял 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 вступил в силу федеральный закон, утвердивший изменения в Жилищный кодекс РФ, которые вернули 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»).

Жители могли 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.

С 1 сентября 2022 года вступили в силу изменения в расчётах платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества МКД, за сточные воды и порядок расчётов между РСО и управляющими организациями.

Они были внесены Постановлением Правительства РФ от 03.02.2022 № 92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме».

С началом действия изменений в Федеральном законодательстве с сентября 2022 года для собственников жилья больше не действует нормативное ограничение оплаты по данным услугам. Так или иначе, по истечению года выполняется перерасчет по фактическому потреблению, которое определяется как разница объема коммунальной услуги, зафиксированного общедомовым счетчиком за месяц и объема потребления в жилых и нежилых помещениях дома также за этот месяц. Поэтому нет смысла оставаться на оплате по нормативу, нужно принимать решение общим собранием о переходе на ежемесячные платежи общедомовых нужд «по факту».

Высокий объем общедомовых нужд чаще всего объясняется плохим учетом потребления в квартирах или несанкционированными подключениями к внутридомовым сетям. Переход на оплату «по факту» позволит ежемесячно контролировать реальный расход этих ресурсов и своевременно принимать меры по их уменьшению, не дожидаясь годового перерасчета, сумма которого может стать неприятным сюрпризом для собственников».

К числу мер по уменьшению платежей на ОДН, можно отнести уточнение количества проживающих в квартирах, не оборудованных счетчиками путем составления актов фактического проживания, организацию централизованного сбора показаний советом дома с квартирных счетчиков электроэнергии, размещенных в подъезде, проведение регулярных проверок на предмет незаконных подключений в общедомовые сети и вмешательства в работу счетчиков. Наиболее действенной мерой по уменьшению расходов на общедомовые нужды является установка «умных» счетчиков с автоматической передачей данных с соответствующими пломбами, исключающими техническое воздействие на них. Их установка не дешевая, но в домах, где есть реальная проблема с высокими общедомовыми нуждами это может существенно уменьшить платежи за данные услуги.

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

Некоторые вопросы касались того, что 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.

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, значительное количество домов 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 субъекта РФ 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.

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 Москвы.

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 них способ.

В связи с этим, предлагается 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. 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).

С 1 января 2024 года вступят в силу изменения в ст. 420 Налогового кодекса РФ, которые прямо закрепляют вознаграждение председателя и совета дома в числе объектов обложения страховыми взносами. Теперь независимо от порядка оплаты с каждой 1000 рублей установленного вознаграждения, управляющая организация будет обязана уплатить 432 рубля в бюджет и только 568 рублей выдать получателю на руки.

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.

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. 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. 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 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 систем ГИС ЖКХ (<https://dom.gosuslugi.ru/>) и Электронный дом (<https://ed.mos.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 систем 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.

## **8. Приостановление мер социальной поддержки проведения капитального ремонта в многоквартирных домах.**

Помочь в проведении капитального ремонта могли бы займы и кредиты на капитальный ремонт для собственников, осуществляющих накопление денежных средств на специальном счете, 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. Это означает, что собственники, взявшие кредит или займ, например могли бы оплачивать проценты только частично. 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.

## **9. 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.

## **10. 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 субъектов РФ работал простой и понятный механизм утилизации строительного мусора. В частности, региональный оператор может предоставлять такую услугу за отдельную плату.

## **11. 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.

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).

