

Решение

заседания Комитета по развитию потребительского рынка Северной торгово-промышленной палаты по вопросу **«ЖКХ. Ресурсы и потребление. Тарифное регулирование услуг»**

г. Мурманск

24.03.2011г

В нашей стране уже много лет идет реформа жилищно-коммунального хозяйства, последовательно формируется новая нормативно-правовая база, без которой невозможно осуществлять эти реформы.

Принятый в июле 2010 года федеральный закон № 190-ФЗ «О теплоснабжении» имеет своей целью навести порядок на рынке теплоснабжения и радикально сэкономить потребление тепловой энергии в стране. Для потребителей: как граждан, так и промышленных предприятий, это, в конечном счете, обернется 25-процентным снижением оплаты за тепло, горячую воду и электричество. К снижению стоимости тепловой энергии должно привести изменение развития систем теплоснабжения – переход на «индивидуальные» схемы. А разработка и утверждение таких схем развития коммунальной инфраструктуры станет одним из полномочий органов местного самоуправления.

В 2010 году официально завершилось реформирование электроэнергетики страны. Из тотальной монополистической структуры отрасль преобразована в рыночную. Государственное регулирование сохранилось только в части тарифов для населения. При этом, для предприятий Мурманской области это означает увеличение тарифов на электроэнергию в 2011 году в среднем на 30%, так как произошла либерализация оптового рынка электроэнергии и цена стала свободной. Генерирующие компании реализуют электроэнергию по ценам сложившимся на рынке. Проблемой является то, что конечная цена формируется исходя из себестоимости электрической энергии, вырабатываемой на невыгодных электростанциях: угольных или мазутных. А выгодные по себестоимости электростанции лишь получают прибыль с разницы затрат на производство и дохода от продажи электрической энергии по сформировавшейся на рынке цене.

В настоящее время Правительством Мурманской области проводится работа по обеспечению исполнения мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности жилищного фонда, реализуемых в соответствии с законом 261-ФЗ от 23.11.2009, которая позволит: повысить энергоэффективность жилищного фонда; стимулировать управляющие организации к проведению работ по энергосбережению в жилищном фонде; 100-процентно оснастить жилищный фонд приборами учета воды, тепловой и электрической энергии; перейти на расчеты за потребленные энергоресурсы по общедомовым и индивидуальным приборам учета; создать условия для привлечения частных инвестиций в энергосбережение жилищной сферы в рамках энергосервисных контрактов.

В 2010 году утверждена долгосрочная целевая программа «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности в Мурманской области на 2011 – 2015 годы и на перспективу до 2020 года», с общим объемом финансирования 4,2 млрд. рублей.

С 2011 года введены новые правила расчета тарифов ЖКХ для населения. При проведении перерасчетов в соответствии с новыми правилами жильцы многоквартирных домов не будут платить меньше, но предельный рост платежей граждан на 2011 год зафиксирован на уровне 15%. Кроме того, новые правила позволяют убрать дисбаланс, при котором жители старых домов с ветхими коммунальными сетями вынуждены платить больше, чем жители новостроек.

Принятие новых нормативно-правовых актов не исключает необходимость совершенствования уже созданных.

Одним из основных этапов реформирования было принятие Жилищного Кодекса в 2005 году. При этом основной идеей ЖК РФ было создание полноценной законодательной базы в сфере ЖКХ, соответствующей новым реалиям: управление многоквартирным домом, внесение платы за жилое помещение и пр. После Жилищного Кодекса РФ были приняты Постановления Правительства РФ: № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», № 306 «Об утверждении

правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг», № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества...» и т.д. Также в Налоговый Кодекс РФ Федеральным законом от 28.11.2009 N 287-ФЗ были добавлены в статью 149, раздел 3 п.п. 29, 30, освобождающие от НДС предоставление жилищно-коммунальных услуг гражданам. А в 2010 году вышли разъясняющие письма Минфина № 03-07-07/29 от 21.05.2010 г. и № 03-07-11/285 от 05.07.2010 г. о том, что льгота по НДС распространяется и на нежилые помещения, а также на предоставление жилищно-коммунальных услуг предприятиям и организациям.

Но, несмотря на большое количество законодательных актов, которые должны полностью урегулировать управление многоквартирными домами и предоставление жилищно-коммунальных услуг, в данной сфере остается много вопросов и разногласий, которые возникают на практике.

В то же время, как правило, в любом многоквартирном доме сосуществуют как жилые, так и нежилые помещения, при этом собственниками и тех и других могут быть как физические, так и юридические лица. Очень часто собственники нежилых помещений на основании собственной трактовки ЖК РФ, относят к области регулирования жилищного законодательства только жилые помещения и требуют заключать с ними договоры на основе гражданского законодательства. То есть в итоге пытаются заказывать «нужные услуги» и не воспринимают ст.158, 162 Жилищного Кодекса РФ, на основании которых они должны содержать общее имущество и должны быть заключены договоры управления на условиях, принятых на общем собрании собственников.

В противном случае может сложиться ситуация (которая наблюдается на практике), когда собравшиеся на собрание собственники делятся на собственников нежилых помещений и собственников квартир и расходятся во мнениях, что должно входить в тариф жилищной услуги, утверждаемой на доме.

Также очень много вопросов возникает в части НДС. Как уже упоминалось выше, только в 2010 году вышли письма Минфина о льготе по НДС, в том числе и по нежилым помещениям, но до сих пор эту позицию приходится отстаивать перед налоговыми органами, т.к. письма носят рекомендательный, а не обязательный к применению характер. В результате также продолжается ситуация, когда по нежилым помещениям ИФНС требует «накручивать» к принятому тарифу НДС. При этом спорная ситуация возникает и тогда, когда собственником жилого помещения является организация, т.к. уже упоминаемая 149 статья Налогового Кодекса РФ (раздел 3 п.п. 29, 30) содержат формулировку «...в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье...».

В результате реформы ЖКХ во многих городах, где были единые муниципальные расчетные центры при переходе жилого фонда в управление управляющих организаций и в результате их конкурентной борьбы были потеряны базы собственников жилых и нежилых помещений. Существует проблема получения полного пакета данных по дому, начиная от состава общего имущества до информации о собственниках квартир и офисов.

Участники заседания, обсудив ситуацию с тарифным регулированием и потреблением ресурсов в сфере ЖКХ Мурманской области и имеющиеся проблемы в управлении многоквартирными домами, решили:

1. Обратиться в Мурманскую областную Думу выйти с предложением в Госдуму РФ о:

- внесении дополнения в Жилищный Кодекс РФ о том, что им регулируются отношения по всем помещениям многоквартирного дома, а не только по жилым помещениям. В самом кодексе в разных статьях присутствуют разночтения по помещениям и наименованию здания (многоквартирный или жилой дом).

- внесении в Налоговый Кодекс РФ формулировки о том, что льготы по НДС распространяются целиком на многоквартирный дом (как на жилые, так и нежилые помещения). Определиться с налогообложением по НДС всего спектра услуг ЖКХ, включенных в тариф «содержание и ремонт», который утверждают собственники.

2. Рекомендовать министерству энергетики и ЖКХ Мурманской области, как органу обеспечивающему реализацию политики государства в сфере ЖКХ, обеспечить:

- создание единой муниципальной базы данных на территории Мурманской области об объемах поставленных и потребленных ресурсах, о суммах начисленных платежей, размере задолженности в

целях обеспечения эффективного их использования и возможности оперативного регулирования ситуации в случае необходимости;

- разработку комплексных программ развития коммунальной инфраструктуры в каждом муниципальном образовании в соответствии с требованиями закона о регулировании тарифов и контроля за их выполнением;

- создание в каждом муниципальном образовании Мурманской области ИнфоЦентров (это могут быть автономные учреждения), где могли бы храниться данные о регистрационном учете, а также информация по всем домам: площади, состав общедомового имущества, инженерные системы, придомовая территория и т.д. Так как это сейчас является предметом подпольной «торговли домами». Определить, что эти данные могут быть предоставлены легитимной управляющей организации для надлежащей эксплуатации дома и ведения расчетов с собственниками помещений.

3. Рекомендовать Правительству Мурманской области:

- рассмотреть вопрос о пересмотре нормативов потребления энергоресурсов в сторону повышения с целью обеспечения стимулирования граждан к установке индивидуальных и общедомовых приборов учета потребления ресурсов;

- разработать стандарты оказания биллинговых услуг, что позволит обеспечить прозрачность формирования цен на услуги и оценку качества работы расчетных центров;

- рассмотреть вопрос об исключении затрат на работу с должниками из тарифов регулируемых организаций и создании нормативно-правовой базы для взыскания этих затрат с должников за жилищно-коммунальные услуги, как это реализовано в странах Евросоюза;

- рассмотреть вопрос об исключении комиссионного вознаграждения банков и платежных агентов из тарифов регулируемых организаций и переходе на взимании комиссий за оплату ЖКУ с граждан, что позволит развивать конкуренцию среди платежных агентов и будет способствовать снижению размера комиссионного вознаграждения.

Председатель комитета по развитию
потребительского рынка при Северной ТПП



С. К. Плисов