**Основные тезисы выступлений**

**на Форуме руководителей предприятий ЖКХ**

**10-11 декабря 2015 г.**

**10.12.2015 г.**

**1. -Из выступления директора Департамента ЖКХ Минстрой ЖКХ РФ Демченко Оксаны Николаевны.**

**-О итогах лицензирования предпринимательской деятельности в сфере управления МКД.** 13% управляющих организаций по разным причинам не прошли процесс лицензирования. Кому-то было отказано в получении лицензии по различным причинам, а кто-то просто не пошёл. Получили лицензии порядка 11000 управляющих компаний. Сейчас в реестре управляющих компаний более 15000 УК, то есть мы только за 3-4 последних месяца получили прирост организаций на рынке оказания жилищных услуг в объёме 1/3. Среди этой трети достаточно много компаний без домов и это означает, что частный бизнес готов идти в сферу оказания данных услуг.

**-В области концессионных соглашений.** Не верно на наш взгляд решать вопрос технической модернизации коммунальной инфраструктуры только за счёт бюджета (налогоплательщиков) т.к. речь идёт о дальнейшей капитализации отрасли в целом. И следует отметить положительные тенденции в вопросах заключения концессионных соглашений. Если в 2011-12 г.г. в целом по стране было не более 10-ти таких соглашений, то в 2014г. их было уже 112, в текущем году их уже 535. Все они конечно разные, есть крупные, такие как в Волгограде по водоснабжению на общую сумму инвестиционного капитала 58 млрд. руб. При этом в качестве инвестиционного капитала будут задействованы средства пенсионного фонда, при котором создана инвестиционная компания «Лидер». Но основная часть концессионных соглашений-это малые города и посёлки. В процессе инвестирования в систему коммунального хозяйства готовы принимать участие и зарубежные компании Германии и Японии.

 (Однако в докладе **Демченко Оксаны Николаевны** не прозвучало то, чтоАнализ проводимых конкурсов на право заключения концессионных соглашений в частности в сфере ВКХ показывает, что 70-80 % конкурсов, проведенных в 2014-2015 гг. не соответствовали требованиям законодательства. В результате состоявшимися были признаны только 30 % конкурсов, на остальные конкурсы заявок не было подано. А также, что специалисты органов местного самоуправления зачастую оказываются не готовыми к большим сложностям, которые возникают при подготовке концессионных проектов. Основной проблемой является отсутствие у них специальных знаний (технических, финансовых и юридических). Привлечение независимых специалистов требует дополнительных затрат, которые не предусмотрены муниципальными бюджетами. (Из доклада заместителя исполнительного директора РАВВ Побединской на V-ом Социальном форуме России, где состоялось обсуждение социально-экономических последствий модернизации системы ЖКХ и жилищной политики).

**-Отдельно отмечены следующие основные приоритеты в деятельности департамента:**

-В рамках дальнейшего совершенствования взаимоотношения между УК, РСО и потребителями, особенно в свете грядущих изменений в законодательстве по штрафам в пользу потребителей за нарушения качества коммунальных услуг. По данному вопросу проект постановления уже разработан и предполагает изменения во все основные наши четыре акта, это 354-ое, 124-ое, 491-ое и 306-ое Постановления Правительства РФ. Этот проект размещён на сайте департамента.

- О проекте изменений в законодательные и нормативные акты о введении прямых ресурсных договоров, который позволит установить новую схему взаимоотношений между УК, РСО и потребителями. Неформально эта схема во многих регионах уже работает, но с точки зрения существующего законодательства это не допустимо. Сейчас допустимо применять прямые расчёты собственников с РСО, но не прямых договоров. Проект предусматривает эту возможность, но не путём полного устранения УК из системы исполнения коммунальных услуг, а путём перераспределения ответственности за их исполнение в зонах ответственности. Эта схема в данном проекте сейчас детально прописывается.

- С 2016 года потребление коммунальных ресурсов на общедомовые нужды будет включено в состав жилищной услуги. Такое решение стимулирует управляющие компании к энергосбережению и выявлению хищений коммунальных ресурсов. В совокупности с мерами по развитию энергетического сервиса это позволит задействовать значительные внутренние резервы для снижения стоимости и повышения качества жилищно-коммунальных услуг в многоквартирном доме.

- Ещё одно направление по которому мы сейчас работаем, это законодательное закрепление задолженности по коммунальным платежам не за собственником помещений, а за самим помещением. т. е. задолженность должна стать обременением самого объекта собственности. Так как это сделано по взносам на кап. ремонт. Долг за кап. ремонт привязан не к лицу-собственнику помещения, а к самому помещению. Мы полагаем, что этот-же принцип надо применить и по отношению к долгам за жилищно-коммунальные услуги. Такой принцип значительно облегчит поиск ответчиков по искам о взыскании долгов т. е. мы хотим создать альтернативную подсудность и одновременно сделать возможным использовать практику судебных приказов в отношении дел подобного рода. Сейчас суды неохотно используют данную практику упрощённой формы взыскания.

-В части коммунального хозяйства Департамент готовит ряд поправок в 115-ФЗ в части регистрации прав собственности органами местного самоуправления на объекты коммунальной инфраструктуры. Отдельные ОМСУ не спешат это делать с целью сохранить свои «карманные» муниципальные унитарные предприятия в которые они могут вкладывать свои бюджетные средства и продолжать это неэффективное производство. При отсутствии регистрации прав собственности на объекты ЖКХ передача их в концессию невозможна. Поэтому мы хотим внести поправки в ФЗ, согласно которых, передаче в концессию подлежат только объекты обслуживание которых осуществляют неэффективные МУПы. Тем более, что есть критерии оценки эффективности деятельности этих предприятий. Там всё просто и объективно. В учёт принимаются долги предприятия за последние 3 года, анализ фактов нарушения параметров качества предоставляемых услуг. И если предприятие по итогам независимой оценки признаётся неэффективным оно должно быть передано частному инвестору. И здесь препятствием является отсутствие регистрации прав собственности. Мы хотим устранить данное препятствие в законодательном отношении.

 Вторым серьёзным препятствием на пути концессии являются долги предприятий, они достаточно существенные и при их наличии также сегодня невозможно передавать предприятие в концессию. Мы хотим внести соответствующие поправки в закон «О концессии», согласно которых будет возможно передавать в концессию предприятия с долгами. И если концессионер готов принять данное предприятие с долгами, что бы не было препятствий это сделать.

(По данному вопросу у многих слушателей возникли сомнения о возможности практической реализации данного тезиса т. к. концессионное соглашение заключается как правило на право владеть и использовать определённый имущественный комплекс (объекты и инженерные сооружения ВКХ, теплоснабжения) а не муниципальные предприятия. Таким образом долги этих предприятий зачастую мало кого волнуют.)

 Некоторые изменения будут введены в процедуру проведения концессионных конкурсов в части оглашения содержания предложений на ряду с протоколом.

- В части сбора, вывоза и утилизации ТКО. Сейчас готовится ряд законодательных и нормативных актов, которые будут регулировать эту деятельность. Со следующего года, который будет переходным, субъект будет принимать решение о том, с какого периода он будет работать по новым правилам т. к. эти правила только формируются и у регионов нет возможности оперативно подготовить всю необходимую базу. Переход на новую систему будет проходить в плановом порядке в течении 2016 года, по мере готовности регионов. В свете последних изменений в ФЗ работа с ТКО из сферы жилищных услуг переходит в сферу коммунальных и этот переход так же будет продлён и вступит в силу с 01.01.2017 г.

- Департаментом подготовлена Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства до 2020 г. до конца года этот документ будет утверждён и все эти вопросы будут отражены в нём.

- В 2015 году будут устранены препятствия для энергетического сервиса в многоквартирных домах. В частности, будет упрощен порядок заключения энергосервисных договоров и предусмотрена возможность фиксации на долгосрочный период объема потребления тепловой энергии в многоквартирном доме.

**-** По вопросу тарифной политики. Глубоким заблуждением является мнение, что при нормальном тарифе нормально будет работать предприятие и всё у нас будет нормально. Это не так. Даже при нормальном тарифе мы должны чётко представлять себе, что конкретно получит потребитель, какие улучшения в системе коммунального обеспечения последуют за повышением тарифа. Согласна с тем, что нельзя заигрывать с потребителем путём искусственного сдерживания тарифов, но и неоправданно высокий тариф может быть расхолаживающим фактором. Да, максимальный индекс на 2016 г. и предстоящий долгосрочный период 4% это для нас катастрофа. Но мы имеем механизм повышения этого показателя в отношении отдельных органов местного самоуправления, в которых депутаты приняли решения по превышению установленного индекса. И таких муниципалитетов у нас в текущем году более 2000. И мы идём на это, но в каждом отдельном случае должны быть веские аргументы в пользу данного решения. Сейчас в правительстве готовится постановление с разрешением регионам принимать такие решения. Особенно по принятым инвестиционным программам, концессионным соглашениям.

- В рамках разработанной Стратегии нами предусмотрено внесение некоторых изменений в административное законодательство в плане дифференцирования ответственности в соответствии тяжестью совершённых правонарушений в рамках соблюдения жилищного законодательства.

**11.12.2015 г.**

**2. Из выступления Хованской Галины Петровны-Председателя Комитета по жилищной политике и ЖКХ Госдумы РФ.**

**-**О прямых договорах обсуждение ведётся с августа и сознательно затягивается, теперь перенесли на весеннюю сессию. И это при том, что долги УК нарастают с каждым месяцем. А с 01.01.2016 г. вступит в силу 307-ФЗ. Последняя информация из Минстроя законопроект проходит согласование с министерствами.

-Не надо путать прямые ресурсные договоры и прямые платежи коммунальным предприятиям. При прямых платежах ответственность УК за долги по оплате коммунальных услуг никуда не девается. Наши оппоненты уцепились за определение по поводу того, что УК являются исполнителями коммунальных услуг, это просто бред, который просто очень кому-то нравится.

- По лицензированию. Основной задачей лицензирования было провозглашено освободиться от криминальных элементов в среде управляющих организаций. В действительности в период лицензирования в перечень лицензиатов попали аффилированные с властью структуры, а из конкурентной борьбы выбыли отдельные самодостаточные предприятия, которые продемонстрировали главе администрации свою независимость и нежелание отстёгивать средства потребителей на цели затыкания бюджетных дыр. Единственное полезное зерно в лицензировании была обучающая функция.

-По капитальному ремонту готовлю проект по ограничению уровня платы за капитальный ремонт. Считаю возмутительным решение Московского руководства об установлении уровня оплаты из расчёта 15 руб. за метр квадратный, в то время как в среднем по России 7 руб. Считаю, что уровень платы за кап. ремонт должны устанавливать собственники жилья. Можно ограничить нижний предел платы, но решение должны принимать сами граждане.

- Считаю порочной практикой создание региональных регуляторов и принцип общего котла при сборах средств на кап. ремонт. Во первых: граждане должны отвечать за ремонт своего жилья, а не жилья соседа. Во вторых: при сборе средств региональным регулятором часть средств неизбежно расходуется на его содержание.

-Прорабатывается законопроект о спец депозитах по спец счетам на кап. ремонт. Практика общего котла по оплате кап. ремонта в дальнейшем просто не допустима. Там, где создали спец. счета по решению общего собрания, собираемость в разы больше т. к. люди знают за что они деньги платят. При этом считаю, что вопрос о создании спец. счёта это прерогатива решения общего собрания собственников жилья. Если собственники такое решение приняли, то управляющая компания должна считаться представителем собственников и учредителем спец. счёта. В настоящее время, прорабатывается наша инициатива о сокращении с 2-х до 1-го года существование региональных операторов и общих счетов. А уже собранные средства необходимо определить, как средства стабилизационного фонда и счёта по кап. ремонту. По ныне существующему порядку сбора средств на кап. ремонт была подготовлена жалоба в конституционный суд т. к. это прямое нарушение конституционных прав граждан. Решение о перечислении средств в фонд капитального ремонта может быть принято только на общем собрании собственников. При этом основные должники по уплате взносов на кап. ремонт, это собственники муниципального и ведомственного жилого фонда т. е. МВД, Мин. Обороны, ФСБ, УФСИН и органы местного самоуправления. При этом надо помнить, что социальный наниматель не обязан платить за капитальный ремонт, эта обязанность собственника и попытки некоторых муниципальных органов переложить бремя этой ответственности на плечи нанимателей.

-От уплаты взносов за кап. ремонт освободят граждан, достигших 80-ти лет. Будет предусмотрена скидка по уплате взносов на 50-70% для инвалидов 1-ой и 2-ой групп. Голосование по данным вопросам уже состоялось.

- По всем нарушениям в действиях ГЖИ пишите мне. По моему мнению этот надзорный орган получил слишком большие полномочия, особенно по административному законодательству. При этом никто не занимается профилактикой. Все увлечены большими штрафами. При этом никто не задумывается о том, что штрафы оплачиваются из средств собственников.

- По ТСН и ТСЖ в связи с изменениями в ГК РФ. В жилищном кодексе нет такого термина как ТСН. Поэтому граждане сейчас не могут реализовать своё право на создание товарищества собственников жилья в полной мере.

**10.12.2015 г.**

**3. Из выступления Талалыкина Владимира Михайловича первого заместителя генерального директора госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ». Тема: «Роль Фонда в инвестиционном развитии коммунальных предприятий».**

**-** В настоящее время открывается новое направление в модернизации деятельности коммунального хозяйства с участием Фонда. В начале февраля текущего года было дано поручение Премьера о подготовке механизма господдержки на цели модернизации данной отрасли с привлечением средств господдержки и средств частного инвестирования. В настоящее время предложения по данному вопросу в виде проекта постановления находятся в правительстве. Суть предложений, изложенных в этом документе заключается в следующем. Механизм можно разделить на два составляющих порядка, это осуществление гос. поддержки предприятий коммунального хозяйства в малых городах численностью до 250 тыс. населения и субсидирование процентной ставки в городах где численность населения не имеет значения. В городах с численностью до 250 тыс. чел. В РФ проживает 60 % населения. Предполагается, что предприятия теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения в данных городах, могут рассчитывать на гос. поддержку при определённых условиях: 1-вое, это обязательно концессия; 2-ое наличие соответствующего бизнес плана. Финансовой модели, прошедшую гос. экспертизу в установленном порядке. Основным критерием оценки будет являться возможность или невозможность реализации данного проекта без гос. поддержки. При положительном решении каждый проект имеет возможность получения до 300 млн. руб. гос. поддержки, но не более 60% от стоимости проекта, остальные 20% должен внести сам инвестор, остальные 20% субъект федерации или орган местного самоуправления. Либо все 40% возьмёт на себя инвестор. Порядок рассмотрения следующий. Правление Фонда рассматривает соответствие критериям инвестиционного проекта и до полугода даётся на доработку проекта и далее проводится работа по проведению торгов на подписание инвестиционного договора. И после его подписания осуществляется поэтапное финансирование этого проекта. В настоящее время в Фонд уже представлено порядка 100 инициативных проектов. Проект данного постановления практически на выходе. Для реализации этой системы гос. поддержки из бюджета на счета Фонда уже поступило около 3,5 млрд. руб.

**4. Из выступления Шпектора Дмитрия Леонидовича-председатель комитета общественной палаты по вопросам местного самоуправления и ЖКХ.**

-В сфере лицензирования, считаю, что одно дело вызубрить законодательные и нормативные акты в области ЖКХ и совсем другое дело воплощать их в жизнь в наших условиях. Сейчас надо проанализировать за счёт каких управляющих компаний идёт рост лицензированных организаций. Среди компаний, которые в своё врем вынуждены были под давлением отдельных органов власти уйти с рынка и сейчас возвращают свои позиции. Есть достаточное количество компаний, которые чисто формально получили лицензии и сейчас пытаются составить конкуренцию. Это всё надо понять и осмыслить.

-В сфере концессии необходимо отметить что сейчас концессии буквальным образом навязываются субъектам с одним только желанием самоустраниться от этих проблем. Мы имеем конкретные факты, когда переданные в концессию предприятия практически разорены. Там, где нормальные тарифы и нормальный руководитель там и предприятия работают нормально без концессии. А если у нас тариф-понятие сугубо политизированное, то о каких самодостаточных тарифах может идти речь. Соответственно и на концессию никто не пойдёт.

- По аварийному жилью- без инвентаризации это дело мы на поднимем и то, что упразднили БТИ, это контрпродуктивная мера. Так как если мы не понимаем объёмов, а без технической инвентаризации мы их никогда не узнаем, мы не решим проблему фактически существующего аварийного жилья. Всё остальное это игра цифрами. Именно поэтому субъекты не в полном объёме используют средства Фонда. И не надо путать кадастр и БТИ. Кадастр никогда не ответит на вопрос о толщине стен, состоянии перекрытий, коммуникаций, не даст дату ввода объекта в эксплуатацию и т. д. Я буду категорически настаивать о возвращении БТИ.

-Что касается прямых договоров с РСО с потребителями. По моему мнению сегодня нет никаких прямых запретов по данному вопросу. И это надо делать. И я лично считаю, что всё в плоть до крана в квартире должно быть в обслуживании РСО, т. е. в одних руках.

-По проблеме вывоза, обработке и утилизации ТБО или ТКО заключается в том, что за весь технологический процесс должна отвечать одно предприятие, от момента вывоза контейнера до момента утилизации коммунальных бытовых отходов.

- Ну и последнее. Пора перестать заигрывать с собственниками правительству, средствам массовой информации, прокуратуре, которая однобоко лобирует интересы собственников. Пора спрашивать и с собственников.

**5.** **Из выступления зампредседателя комитета ГД по жилищной политике и ЖКХ Павла Качкаева.**

|  |
| --- |
| -Как сообщалось в августе со ссылкой на материалы законопроекта, договор ресурсоснабжения в многоквартирных домах заключается с РСО лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, действующим как законный представитель потребителей. Это лицо в рамках обязательств по оказанию услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома обеспечивает предоставление услуг ЖКХ в соответствии с законодательством. Плата за коммунальные услуги вносится потребителем на счет ресурсоснабжающей организации. По вопросам, связанным с объемом, качеством и непрерывностью подачи коммунальных ресурсов на вводе в многоквартирный дом, с РСО от имени потребителей взаимодействует лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, а при непосредственном управлении и в жилых домах — потребители самостоятельно или уполномоченное ими лицо.**6. Из выступления Широкова Андрея Вячеславовича-председатель Комитета по предпринимательству в сфере ЖКХ Торгово-промышленной палаты РФ.**-Я не согласен с точкой зрения предыдущих выступающих так как жилищное законодательство сегодня не позволяет передать функции исполнителя коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям. Так как эти функции отнесены к компетенции управляющих организаций. И есть зоны эксплуатационной ответственности, к которым ресурсники не имеют никакого отношения. **7. Из выступления Никитина Павла Борисовича-Ген.директора Консорциума «Логика-теплоэнергомонтаж», член совета Ассоциации ОППУ Метрология энергосбережения.**-О внедрении системы комплексного контроля и диспетчеризации приборов учёта энергосбережения в коммунальной системе МКД г. Чебоксары (подробности в презентации). Отметил особую эффективность этих систем в период осенне-весенних перетопов. А также эффективность применения мониторинга теплопотерь, путём применения тепловизоров инфрокрасного излучения для обнаружения теплопотерь. Прокомментировал проблемы, связанные с заключением энергосервисных договоров, заключение которых, вопрос решения общего собрания собственников жилья. Сегодня условия энергосервисных договоров можно включать в состав договора с УК. (Презентация выступления прилагается)**8. Из выступления Председателя Профсоюза работников инфраструктуры А.Д. Василевского.**-Обратил внимание на то, что в последнее время идёт процесс замещения работников предприятий ЖКХ госторбайтерами, которые стоят дешевле и ни на что не претендуют. За счёт снижения себестоимости производственных расходов на фонд оплаты труда выигрывают конкурсы. Основной принцип всех этих конкурсов-кто дешевле.- Государственно-частное партнёрство, также как и концессия у нас в отрасли не работает.- Для радикального изменения положения дел в отрасли необходимо объединить наши усилия. Одного никто не услышит. Надо повсеместно создавать объединения работодателей, СРО и прочие объединения, которые будут защищать ваши профессиональные интересы. Возьмёмся за руки друзья, чтоб не пропасть по одиночке!**9. Из выступления Федякова Александра Сергеевича-заместителя начальника Управлениия в сфере ЖКХ ФАС России.**-При определении тарифов на ЖКХ мы отходим от метода затраты плюс и переходим к долгосрочному тарифному регулированию. До 1 декабря 2015 г. в соответствии с поручением Президента должны быть утверждены долгосрочные тарифы на период с 2016-2018 г. Мы уходим с 2016 г. от определения предельных максимальных индексов по теплу по воде и переходим к ограничению роста платы граждан за коммунальные услуги. Напомню о том, что средний предельный индекс роста тарифов на ЖКХ составляет 4%. Мы понимаем, что это катастрофически мало. И в соответствии с этим сейчас подготовлены изменения в Пост. Прав-ва №400 с тем что бы дать возможность субъектам принимать решения по отдельным муниципальным образованиям о превышении предельного индекса на коммунальные услуги по следующим основаниям: -наличие концессионных соглашений; -наличие инвестиционных программ, утверждённых до 1 ноября 2015 г. В данном случае такое решение принимает орган местного самоуправления и утверждает губернатор. Эти изменения уже находятся в Правительстве и будут утверждены до конца 2015 года. По теплу планируем снять ограничения, связанные с комбинированной выработкой и планируем проработать внедрение метода альтернативной котельной. По водоснабжению в 2016 году ФАС России планирует переиздать ряд приказов ФСТ по порядку определения тарифов. По ТКО мы внесли в Правительство проект основ ценообразования в этой отрасли. Отдельно отметил и то, что Козаком Д.Н. дано поручение о мониторинге положения в 1-ом квартале 2016 г. и оперативному внесению поправок в систему ценообразования в отношении организаций, которым может и нецелесообразно переходить на долгосрочное регулирование тарифов, особенно в сфере водо и теплоснабжения. (Презентация выступления прилагается)**10. Из выступления Абдушукурова Парвиза Фарходовича-Вице-президента ОАО «Фортум» по тепловому бизнесу, члену комиссии Российского союза промышленников и предпринимателей по ЖКХ.**-Отметил, что по итогам приватизации жилья жители так и не стали собственниками. Так как в собственность вместе с квартирой люди получили по сути в коллективную собственность многоквартирный жилой дом со всеми коммуникациями. А это накладывает на собственников и определённую ответственность. Вот этого сознания у людей нет. Как нет и чёткого законодательного определения объекта собственности и субъекта собственности (жилого дома). Закон о приватизации не закрепил права коллективной собственности собственников жилья на общее имущество МКД в объёме пропорциональном принадлежащей им площади. Пока этого нет мы можем что угодно делать, но дело не сдвинется с мёртвой точки. Людям необходимо разъяснить, что от состояния их жилого дома в целом зависит и цена их собственной квартиры. В этой связи государству необходимо занять более жёсткую позицию, при которой собственники обязаны были бы участвовать в вопросах обслуживания своей жилой собственности. И не в ГЖИ жалобы писать, а обращаться в суд.-Мы за собой тащим много «хвостов», которые не решаются.По ИРЦ или РИЦ – создаётся какая-то структура которой отчисляются проценты за услуги, которые никто из жильцов не заказывал. Вопрос о заключении договора с ИРЦ или РИЦ должен решаться на собрании собственников и не иначе.Если заказчики услуги собственники, то именно они должны решать вопрос о заключении договора. Тоже касается и ГИЦ ЖКХ. Кто-то решил, что нам необходимо формировать огромную базу данных. А за чей счёт, это будет делаться? Опять же за счёт собственников, которые не заказывали эту услугу, так же, как и капитальный ремонт.Отдельно хочу остановиться на долгосрочном регулировании на три года для коммунальных предприятий, т.е. нам на три года запланировали плановую убыточность при существующих тарифах. При этом государство планирует свой бюджет на один год. В основах ценообразования написали, что у нас от 1-5% будут изымать. При этом, нам сказали, что нам будут оставлять до 5% предпринимательской прибыли, а в действительности не более 1%, а это погрешность. (Презентация выступления прилагается)**11. Из выступления Дондуковой Эржены Валерьевны-зам. исполнительного директора НП ЖКХ «Развитие».**- По вопросам концессионных соглашений. В плане привлечения инвестиций в коммунальную отрасль есть серьёзные объективные препятствия. А именно:-при серьёзных инфраструктурных вложениях и жёстко регулируемых тарифах не чётко прописаны гарантии возврата инвестируемого капитала, хотя данный вопрос чётко прописан в законе. Я прочитала более 100 концессионных соглашений, но ни где не нашла чётко прописанного порядка возмещения концессионеру инвестированного им капитала. Никто этот вопрос не учитывает. Долги по невозмещённому капиталу неизбежно повиснут на органе местного самоуправления. Ситуация такая-же, как и с долгами МУПам. - Не определён порядок возмещения амортизационных расходов. Это должно чётко определяться в условиях концессионного соглашения.- При заключении соглашений в доходной части не учитывается процент оприборивания потребителей, который неизбежно будет расти из года в год, а объёмы потребления будут неизбежно снижаться.- Не учитываются скрытые потери при оприборивании МКД.- Концессия буксует ещё и по тому, что у банков нет необходимого залогового механизма, а без этого банки не предоставят кредитов, а без кредитов не будет концессии. Механизм трёхсторонних соглашений не определён. По данному трёхстороннему соглашению муниципалитет должен давать согласие на замену лица. Поэтому муниципалитеты не подписывают такие соглашения. А банки без таких соглашений не идут на кредитование концессионера. (Презентация выступления прилагается)**11.12.2015 г.**12. **Из выступления Кочеткова Юрия Владимировича-Генерального директора ООО «Бурмистр.ру».**-По вопросу о прямых коммунальных договорах с потребителями. Это прекрасный законопроект, однако он не решает проблему неплатежей, в том числе и проблему неплатежей за содержание и ремонт общего имущества МКД. С введением системы прямых договоров УК потеряют рычаги воздействия на должников путём введения режимов ограничения или прекращения поставки коммунальных услуг отдельным собственникам, которые имеют задолженность. Поэтому предлагаю оставить за УК функцию исполнителя коммунальных услуг по энергоснабжению т. к. только по этой услуге возможно беспрепятственно в соответствии с установленным порядком вводить режим прекращения подачи электроэнергии. Это наиболее ощутимая мера понуждения должников т. к. без телевизора, холодильника и света он долго не проживёт и будет вынужден принять меры к погашению задолженности. Чего не скажешь об ограничении через прекращение водоотведения. Эта мера безусловно работает, но это трудоёмкий процесс. Вопрос в противоречии с положением 354-го Постановления, согласно которого вы обязаны опломбировать сток. Куда Вы собираетесь ставить эту пломбу? Что касается текущих задолженностей перед коммунальными предприятиями, они конечно останутся за УК, никто с них их не снимет, но при этом останется за УК взимание платы за ОДН и повторяю, вы можете оставить за собой взимание платы за электроэнергию. Тем более, что сейчас готовится законопроект о внесении изменений в ЖК РФ об узаконивании антимагнитных пломб. - По порядку уведомления должника о введении режима ограничения и или прекращения поставки коммунальных услуг предложил порядок уведомления прописывать в договоре с УК. (Презентация выступления прилагается) |