

ПРЯМЫЕ ДОГОВОРЫ
С РЕГИОНАЛЬНЫМ
ОПЕРАТОРОМ

Нормативное регулирование (основные правовые акты)

- Жилищный кодекс Российской Федерации.
- Федеральный закон от 24.06.1998 N 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления».
- Федеральный закон от 29.12.2014 N 458-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об отходах производства и потребления», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации».
- Федеральный закон от 29.06.2015 N 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Нормативное регулирование (основные правовые акты)

- Федеральный закон от 02.06.2016 N 175-ФЗ «О внесении изменений в статьи 26 и 154 Жилищного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».
- Постановление Правительства РФ от 12.11.2016 N 1156 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. N 641».

Раздел I. Общие положения

- **Региональный оператор** - индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, осуществляющие деятельность по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию **ТКО**, которые обязаны заключить договор на оказание услуг по обращению с **ТКО** с собственником твердых коммунальных **отходов**, которые образуются и места накопления которых находятся в зоне деятельности регионального оператора **(статья 1 Федерального закона № 89 – ФЗ)**.

Раздел I. Общие положения

- **Твердые коммунальные отходы (ТКО) - отходы, образующиеся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами, а также товары, утратившие свои потребительские свойства в процессе их использования физическими лицами в жилых помещениях в целях удовлетворения личных и бытовых нужд.**
- **К твердым коммунальным отходам также относятся 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 № 89 – ФЗ)

Раздел I. Общие положения

- **Потребитель - собственник твердых коммунальных отходов или уполномоченное им лицо**, заключившее или обязанное заключить с региональным оператором договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (пункт 2 постановления Правительства РФ N 1156).
- **Собственники ТКО обязаны заключить с Региональным оператором договор на оказание услуг по обращению с ТКО** (часть 4 ст. 24.7 Федерального закона № 89 – ФЗ).

Раздел I. Общие положения

- Регоператор - СПб ГУП «Завод МПБО-2».
- Регоператор осуществляет деятельность в соответствии с Федеральным законом N 89 – ФЗ, постановлением Правительства N 1156 .
- Постановление Правительства N 1156 применяется к отношениям между собственниками и УО, ТСЖ в той части, **в которой указанные отношения не регламентированы ЖК РФ, Правилами № 354.**

Раздел I. Общие положения

- Статус Регоператора присваивается на срок до 10 лет.
- Срок действия договора с Регоператором не может превышать 10 лет.
- Договор с Регоператором является типовым. Условия такого договора утверждены постановлением Правительства РФ N 1156.

Правовые пробелы (казусы)

- **Федеральный закон N 89 – ФЗ не содержит понятие «собственник ТКО».** Право собственности на отходы определяется в соответствии с гражданским законодательством (ст. 4 Федерального закона N 89 – ФЗ).
- **Федеральным законом N 89 – ФЗ предусмотрена обязанность собственников ТКО заключить с Региональным оператором договор на оказание услуг по обращению с ТКО, а не УО, ТСЖ (ТСН)** (ст. 24.7 Федерального закона N 89 – ФЗ).
- **Стороной договора с Региональным оператором является Потребитель (собственник ТКО или уполномоченное им лицо).**

Раздел II. Правовая позиция надзорных органов

- Управление МКД должно обеспечивать предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме (часть 1 статьи 161 ЖК РФ).
- Обращение с ТКО отнесена к коммунальной услуге (часть 4 статьи 154 ЖК РФ).
- **«Исполнитель» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги (пункт 2 Правил № 354).**

Раздел II. Правовая позиция надзорных органов

- **«потребитель»** - собственник помещения в многоквартирном доме, жилого дома, домовладения, а также лицо, пользующееся на ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги (пункт 2 Правил № 354).

Раздел II. Правовая позиция надзорных органов

- УО, ТСЖ (ТСН) несут ответственность за предоставление коммунальных услуг, **качество которых** должно соответствовать требованиям, установленным Правилами № 354 (части 2.2, 2.3 статьи 161 ЖК РФ).
- Предоставление коммунальной услуги по обращению с ТКО обеспечивается УО, ТСЖ (ТСН) посредством заключения с Регоператором договора на оказание услуг по обращению с ТКО – пункт 148 (7) Правил № 354.
- УО, ТСЖ (ТСН) как исполнители коммунальных услуг **обязаны заключить договор с Регоператором - пункт 148 (22) Правил № 354.**

Правовые пробелы (казусы)

- Правила № 354 не регулируют отношения между УО, ТСЖ (ТСН) и Регоператором.
- **Собственники ТКО обязаны заключить с Регоператором договор на оказание услуг по обращению с ТКО (часть 4 ст. 24.7 Федерального закона N 89 – ФЗ).**
- **На собственника ТКО возложена обязанность по оплате услуг Регионального оператора в соответствии с договором (часть 2 ст. 24. 7 Федерального закона N 89 – ФЗ).**
- **УО, ТСЖ (ТСН) не являются собственниками ТКО (за исключением случаев когда офисы находятся в МКД).**
- Положения Правил № 354, предусматривающие заключение УО, ТСЖ (ТСН) договора с Регоператором, **противоречат Федеральному закону N 89-ФЗ.**

Правовые пробелы (казусы)

- **Законодатель не определяет содержание коммунальной услуги по обращению с ТКО.**
- «коммунальные услуги» - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям **любого коммунального ресурса** в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных настоящими Правилами, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений).
К коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами (пункт 2 Правил № 354);
- «коммунальные ресурсы» - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.
- **ТКО не относятся к коммунальным ресурсам.**

В чем заключается коммунальная услуга по обращению с ТКО???

Раздел II. Выводы

- Заключение договора с Регоператором – **искусственно насаждаемая УО, ТСЖ (ТСН) обязанность.**
- «Мусорная реформа» подразумевает :
 - **перенос ответственности с Регоператора на УО, ТСЖ (ТСН) за системные сбой в указанной сфере;**
 - **монополизацию рынка услуг по обращению с ТКО;**
 - **исключительную прибыльность Регоператора за счет УО, ТСЖ (ТСН).**

Раздел III. Обязанности УО, ТСЖ (ТСН) согласно реформе

- Своевременно и в полном объеме оплачивать услуги Регоператора.
- Предоставлять потребителю (собственнику или пользователю помещения) коммунальную услугу по обращению с ТКО надлежащего качества и в полном объеме.
- Производить в установленном порядке расчет размера платы за предоставленную коммунальную услугу по обращению с ТКО и при наличии оснований производить перерасчет размера платы.

Раздел III. Обязанности УО, ТСЖ (ТСН) согласно реформе

- **Производить непосредственно** при обращении потребителя (собственника или пользователя помещения) **проверку правильности исчисления размера** платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО, задолженности потребителя.
- Информировать потребителя о дате начала проведения **планового перерыва в предоставлении коммунальной услуги** по обращению с ТКО не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

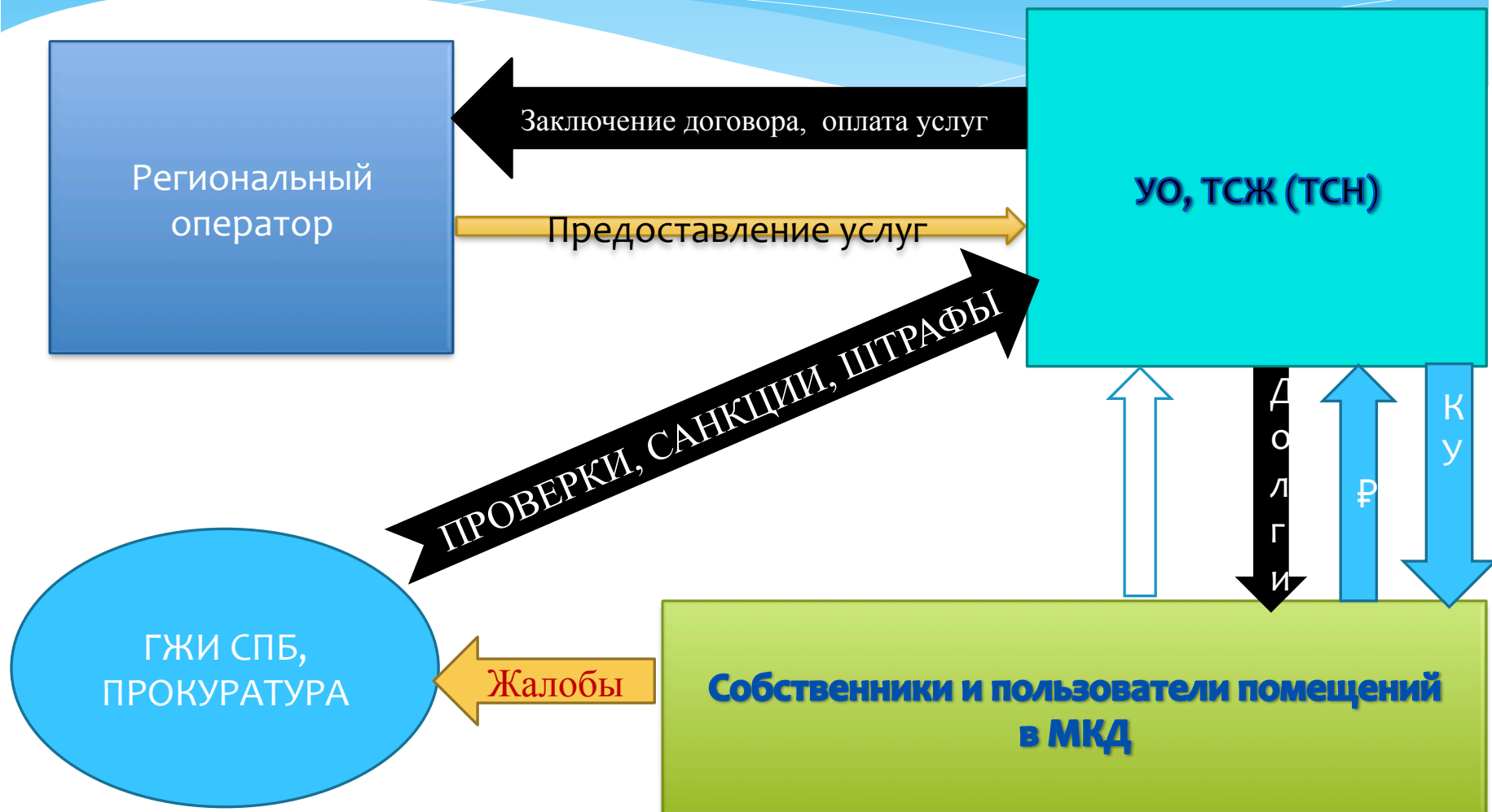
Примечание: в случае нарушения порядка расчета размера платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО или предоставления такой услуги ненадлежащего качества – штрафы, перерасчеты.

Раздел III. Ответственность УО, ТСЖ (ТСН) согласно реформе

- УО, ТСЖ (ТСН) несут гражданско-правовую, административную и иную форму юридической ответственности.

- УО, ТСЖ (ТСН) несут ответственность:
 - перед Регоператором;
 - перед собственниками и пользователями помещений (потребителями);
 - перед государством (административные штрафы, предписания и т.д.).

Раздел III. Схема взаимоотношений согласно реформе



Раздел III. Убытки УО, ТСЖ (ТСН)

- Единые тарифы на услуги Регоператора установлены распоряжениями Комитета по тарифам Санкт – Петербурга от 28.09.2018 № 118 – р, № 119 – р. **Указанные распоряжения вступают в силу с 01.01.2019.**

Раздел III. Убытки УО, ТСЖ (ТСН)

	с 01.01.2019 по 30.06.2019 (потребители, кроме населения) руб./т	с 01.01.2019 по 30.06.2019 (населения) руб./т	с 01.07.2019 по 31.12.2019 (потребители, кроме населения) руб./т	с 01.07.2019 по 31.12.2019 (населения) руб./т
Распоряжение № 118 - р	3671,58	4405,90 (с учетом НДС)	Аналогично	Аналогично
Распоряжение № 119 - р	3678,77	4414,52 (с учетом НДС)	Аналогично	Аналогично

Раздел III. Убытки УО, ТСЖ (ТСН)

➤ Среднестатистический размер платы за обращение с ТКО **составляет 4,96 руб./кв.м** (по данным Комитета по тарифам Санкт – Петербурга) **независимо от количества лиц, проживающих в квартире.**

➤ с учетом утвержденных тарифов средний размер платы с одного человека составит ≈ 132 руб. в месяц.

Например: квартира = 60 кв.м., в ней проживают 3 человека.

При текущем расчете = 297 руб./мес.

При планируемом расчете = 396 руб./ мес.

Примечание: Два раза в год тарифы на коммунальные услуги повышаются. Если повешение тарифа на услуги Регоператора не планируется в 2019 году, то в 2020 обязательно состоится.

Раздел III. Убытки УО, ТСЖ (ТСН)

По статистике 5% потребителей от общего количества имеют задолженность по оплате за коммунальные услуги.

С учетом:

- повышения размера платы за обращение с ТКО;
- дальнейшей тенденции повышения;
- снижения реальных доходов населения,

процент потребителей, имеющих задолженность, будет только повышаться.

Раздел III. Убытки УО, ТСЖ (ТСН)

УО, ТСЖ (ТСН) обязаны в полном объеме и своевременно ЕЖЕМЕСЯЧНО ОПЛАЧИВАТЬ услуги.

Итог:

1. УО, ТСЖ (ТСН) будут **ежемесячно накапливать долги** перед Региональным оператором (для инициирования банкротства достаточно наличие задолженности – 300 000 руб.).
2. УО, ТСЖ (ТСН) будут **вынуждены погашать ежемесячную задолженность за счет поступлений за жилищные услуги.**

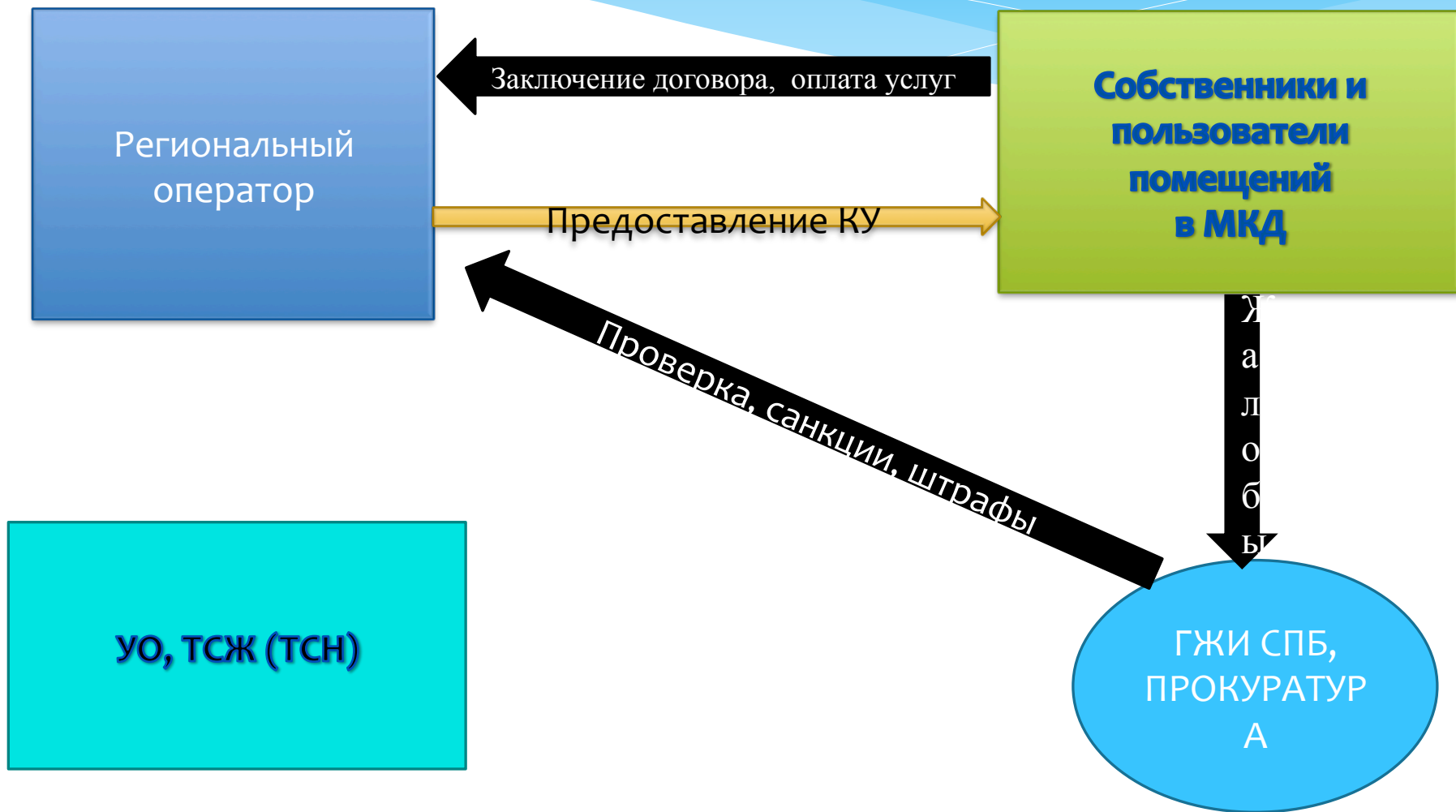
Раздел III. Негативные факторы реформы

- **Навязанные условия договора с Регоператором.**
- **Предпринимательские риски (рост убытков) понесут исключительно УО, а не Регоператор. Накопление задолженности также коснется ТСЖ (ТСН).**
- **Обеспечивается доходность Регоператора исключительно за счет УО, ТСЖ (ТСН).**
- **Рост социального негатива в адрес УО, ТСЖ (ТСН) = рост количества жалоб в надзорные органы = рост количества предписаний + административных штрафов = убытки.**

Раздел III. Негативные факторы реформы

- **УО, ТСЖ (ТСН) несут фактическую и юридическую ответственность за деятельность Регоператора.**
- **Обязанность УО, ТСЖ (ТСН) предоставлять потребителям несуществующую услугу.**
- **Рост социального негатива в адрес УО, ТСЖ (ТСН) = возможность изменения способа управления или выбора другой управляющей организации.**
- У Регоператора будет возможность инициировать процедуру банкротства = **инструмент давления.**
- Возможность проведения проверок, выдачи предписаний и привлечения к административной ответственности в отношении УО, ТСЖ (ТСН).

Раздел III. Схема взаимоотношений при прямых договорах



Раздел III. Прямой договор с Регоператором

- Принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме договора на оказание услуг по обращению с ТКО – **компетенция общего собрания собственников помещений в МКД** (пункт 4.4. части 2 статьи 44 ЖК РФ).
- Решение общего собрания собственников **обязательно к исполнению для Регоператора.**
- Заключение договора между Регоператором и собственниками **в письменной форме не требуется** (часть 6 статьи 157.2 ЖК РФ).
- Договор на оказание услуг по обращению с ТКО считается заключенным одновременно со всеми собственниками с даты, определенной в решении общего собрания.
- **Срок принятия решения общего собрания собственников до 01.01.2019** (в целях исключения административного воздействия).

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!