**РЕКОМЕНДАЦИИ**

**Комиссии по жилищно-коммунальному хозяйству, строительству, транспорту и дорогам по итогам круглого стола на темы:**

1. ***Государственное регулирование деятельности по управлению многоквартирными домами***
2. ***Концессионные соглашения в сфере теплоснабжения. Передовые практики.***

г. Санкт-Петербург 7 февраля 2018 года

Участники круглого стола обсудили вопросы, связанные с государственным регулированием предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, проект предложений Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ по ужесточению требований к управляющим организациям, реализацию концессионных соглашений по модернизации систем теплоснабжения на территории Ленинградской области, объемы финансирования из бюджетов разного уровня на реализацию концессий, рассмотрели возможности объединения источников теплоснабжения в рамках одного концессионного соглашения с учетом имущественных прав. Провели анализ проблематики, возникающей при реализации концессионных соглашений.

В обсуждении приняли участие председатели профильных Комитетов Ленинградской области, представители территориальных структур Федеральных органов исполнительной власти, представители органов местного самоуправления Ленинградской области, руководители общественных советов по ЖКХ муниципальных образований.

1. При обсуждении первого вопроса повестки по государственному регулированию деятельности управляющих компаний участники круглого стола отметили эффективную деятельность Комитета государственного жилищного надзора и контроля, занявшего 7 место в рейтинге жилищных инспекций Российской Федерации. Показателем работы стало снижение общего количества обращений граждан. Эта информация нашла свое подтверждение в выступлении заместителя председателя территориального управления федеральной службы Роспотребнадзора Веденьевой О.В. Участники прослушали сообщение о структуре и статистике обращений по вопросам предоставления жилищно - коммунальных услуг за 2017 год. Отметили, что снижение количества обращений косвенно свидетельствует об эффективной работе Комитета государственного жилищного надзора и контроля. Также участники обсуждения отметили, что Комитет ведет профилактическую работу для предотвращения нарушений в сфере управления домами для чего своевременно информирует свои подконтрольные субъекты об изменениях в законодательстве, направляет предостережения и приводит в соответствие свои нормативные документы. В качестве одной из важных проблем, которые приводят к массовому нарушению прав граждан при смене способа управления или смене управляющей компании Тимков А.М указал отсутствия четко прописанных критериев, по которым собственники могут расторгнуть договор с недобросовестной управляющей компанией, недостаточно четко прописанную процедуру внесения сведений в реестр лицензий, недостаточную урегулированность процедуры передачи технической документации, без которой практически невозможно управлять домом. В связи с этим Тимков А.А. сообщил, что Комитет по жилищному надзору направил в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ предложения, о разработке нормативно-правового акта, регулирующего создание электронной базы технической документации на весь жилой фонд Ленинградской области и определения места хранения в Комитете государственного жилищного надзора и контроля для последующего предъявления по запросу собственников, управляющих организаций или судебных органов.

Выступающие отметили, что эти проблема не единственные. И реализации прав граждан препятствуют и старые управляющие компании, которые вышли из доверия граждан, и органы местного самоуправления в роли собственников муниципального имущества и органы надзора исполнительных органов власти, у которых имеются избыточные полномочия, которые могут заблокировать любое решение собственников.

Были приведены примеры, когда при выполнении всех формальностей, связанных с волеизъявлением собственников на смену способа управления или управляющей компании, новые организации, и ТСЖ в том числе не могут приступить к управлению в связи с зарегулированностью процедур. В частности Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 декабря 2015 г. № 938/пр. «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации» 29.09.2017 года содержит избыточные нормы, которые являются инструментом для вмешательства деятельность собственников по управлению своим домом. Такие примеры есть во Всеволожском районе, Ломоносовском, Выборгском районах.

Председатель комитета Тимков А.М. в свою очередь считает не избыточным, а необходимым ужесточение государственного жилищного надзора и совершенно оправданным введение понятий о грубых нарушениях лицензионных требований и наделения органов государственного жилищного надзора полномочиями на отзыв лицензий вне судебного порядка.

Участники обсуждения предлагали также некоторые способы повышения качества работы управляющих компаний: увеличивать капитализацию компаний за счет собственных средств и при выдаче лицензий учитывать наличие квалифицированного персонала.

Участники круглого стола по итогам выступлений по первому вопросу, обмену мнениями и предложениям, поступившим после обсуждения считают необходимым **отметить:**

* эффективную деятельность Комитета по государственному жилищному надзору и контролю.
* положительную практику деятельности Комитета, направленную на профилактику нарушений в сфере управления многоквартирными домами.

**Считают целесообразным рекомендовать:**

1. Отразить в предложениях Комитета по государственному жилищному надзору и контролю, направленных в Министерство строительства и ЖКХ РФ по созданию электронной базы для хранения технической документации на многоквартирные дома перечень документов, определенных Постановлением Правительства РФ “491 от 13.08.2006 в статьях 24-26.
2. Учесть при создании электронной базы для хранения технической документации интересы собственников, которым принадлежит техническая документация на многоквартирный дом в части определения места хранения путем принятия решений на общих собраниях собственников.
3. Совместно с субъектами общественного контроля: профильной комиссией Общественной палаты Ленинградской области, общественным советом при Комитете по ЖКХ Ленинградской области, общественной Инспекцией по ЖКХ Ленинградской области разработать критерии определения эффективности управляющих компаний и определить рейтинг управляющих организаций, осуществляющих предпринимательскую деятельность на территории Ленинградской области.

По второму вопросу участники круглого стола заслушали информацию председателя Комитета по топливно-энергетическому комплексу Ленинградской области Гаврилова А.В. о стратегическом направлении жилищно-коммунального хозяйства в части модернизации объектов топливно-энергетического комплекса в Ленинградской области. Она заключается в создании благоприятных условий для привлечения частных инвестиций в сферу теплоснабжения , ликвидации неэффективных унитарных предприятий, максимальном объединении предприятий энергетического комплекса в рамках одного муниципального района и одного концессионного соглашения.

На текущем этапе реализации этой стратегии главным является решение вопросов имущественного характера. Лишь в трех районах Ленинградской области исключается применение концессии, это Тосненский, Волосовский и Ломоносовский районы. В настоящее время на территории Ленинградской области успешно реализуются 6 концессионных соглашений.

Первым положительным опытом на территории Ленинградской области является концессионное соглашение, заключенное между администрацией Тихвинского муниципального района Ленинградской области и АО «Газпром теплоэнерго» в 2015 году в отношении объектов теплоснабжения населенных пунктов Тихвинского муниципального района Ленинградской области.

Предметом концессионных соглашений в Тихвине являлось строительство источника тепловой энергии - газовой блочно-модульной котельной мощностью 209,6 МВт с сетями инженерно-технического обеспечения и реконструкция участков магистральных и внутриквартальных тепловых сетей города Тихвина протяженностью 44 км в двухтрубном исчислении диаметром от 76 мм до 830 мм. Срок действия составляет 15 лет с момента его заключения.

Объем финансовых затрат на реализацию мероприятий по строительству котельной и реконструкции тепловых сетей для подключения потребителей, и реконструкции существующих распределительных сетей составляет 3 021 273 тыс. руб. (с НДС).

В результате выполнения мероприятий, предусмотренных концессионными соглашениями качество и надежность теплоснабжения планируется повысить для 59 800 человек Тихвинского городского поселения, включая 38 бюджетных учреждений социальной сферы и сферы здравоохранения.

Несмотря на то, что закон о "О концессионных соглашениях" принят в 2005 году, в настоящее время на федеральном уровне не завершена в полном объеме работа по подготовке нормативной базы, направленной на создание комфортных условий для привлечения частных инвестиций в коммунальную сферу. Ежегодно проводится систематическое внесение изменений в федеральный закон от 21.07.2005 № 115 ФЗ "О концессионных соглашениях" в целях учета всех особенностей КС в разных отраслях (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение). Утверждены только ключевые законодательные изменения, направленные на улучшение условий для привлечения частных инвестиций в сферу ЖКХ, однако отсутствует учет специфики различных отраслей.

Одним из важнейших действий по совершенствованию 115-Ф3 является принятие постановления Правительства Российской Федерации от 11 мая 2017 года № 558 «Об особенностях проведения совместного конкурса на право заключения концессионного соглашения, объектом которого являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем», которое позволило в целях повышения надежности функционирования систем теплоснабжения, эффективности управления объектами теплоэнергетики, создания условий на территории муниципальных районов Ленинградской области для формирования единой технической и тарифной политики, проводить единую политику передачи объектов теплоэнергетики на территории одного района в концессию единым комплексом.

На сегодняшний день Правительством Ленинградской области утвержден Порядок межведомственного взаимодействия органов исполнительной власти Ленинградской области при заключении и изменении КС в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем, в которых Ленинградская область выступает третьей стороной.

Кроме того, в развитие указанного порядка распоряжением Губернатора Ленинградской области от 29 декабря 2011 года № 856-рг образована рабочая группа при Правительстве Ленинградской области по вопросу рассмотрения, заключения и изменения КС в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем, в которых Ленинградская область выступает третьей стороной.

В настоящее время Комитетом согласованы технико-экономические обоснования для заключения КС в отношении объектов теплоснабжения муниципальных образований Тихвинского, Волховского, Гатчинского и Лужского муниципальных районов.

Вместе с тем, необходимо отметить, что несмотря на возложение полномочий по организации в границах поселения газо, электро, тепло и водоснабжением и водоотведением на органы местного самоуправления (ст. 14 131-Ф3) со стороны отдельных муниципалитетов наблюдается низкая активность, и даже полное отсутствие инициативы по заключению КС.

Кроме того, на основании п.4. ст. 3 Федерального закона от 21.07.2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» объект KC, подлежащий реконструкции, должен находиться в собственности концедента на момент заключения КС. Учитывая наличие дефицита средств в местных бюджетах муниципальных образований Ленинградской области, мероприятия по государственной регистрации прав муниципальной собственности на объекты жилищно-коммунального хозяйства, в большинстве случаев, имеют длительный характер.

Кроме всего прочего, проблемами, с которыми приходится сталкиваться при заключении КС является недостаточный уровень компетенции сотрудников муниципального уровня, а также ресурсоснабжающих организаций и отсутствие у большинства предприятий-арендаторов финансовой возможности в полном объеме исполнять обязанности концессионера, то есть в полном объеме финансировать за счет собственных средств реконструкцию объектов теплоснабжения.

Правительством Ленинградской области ведется постоянная работа по оказанию методической и практической помощи органам местного самоуправления Ленинградской области по организации и подготовке конкурсных процедур на право заключения КС в отношении объектов коммунальной инфраструктуры Ленинградской области с целью их дальнейшей реконструкции и модернизации.

Таким образом, работа по передаче объектов жилищно-коммунального хозяйства Ленинградской области в концессию находится в активной фазе.

Участники круглого стола по результатам выступлений и обсуждения второго вопроса повестки дня, обмена мнениями и с учетом поступивших предложений считают необходимым **отметить:**

* эффективность деятельности Комитета по топливно-энергетическому комплексу Ленинградской области в части реализации государственной жилищной политики по модернизации объектов теплоснабжения.
* успешную реализацию пилотного проекта строительства котельной в городе Тихвине в рамках реализации концессионного соглашения с ОАО “Газпром Теплоэнерго”.

**Считают целесообразным рекомендовать:**

1. Определиться с концепцией организации теплоснабжения поселений в рамках реализации концессионных соглашений. Рекомендовать Комитету по ТЭК Ленинградской области использовать концепцию организации теплоснабжения путем заключения концессионных соглашений на объекты теплоснабжения в составе единого районного комплекса с целью обеспечения надежного и качественного снабжения потребителей тепловой энергией за счет оптимального развития системы теплоснабжения, унификации теплоснабжающих предприятий, а также повышения управляемости объектами теплоэнергетики и формирования единой тарифной политики.
2. Комитету по ТЭК организовать постоянный контроль за исполнением «пилотных» концессионных соглашений в Ленинградской области, обсуждать ход их исполнения с органами местного самоуправления, с участием представителей местной общественности, представителями профильной комиссии Общественной палаты
3. Комитету по ТЭК провести мониторинга разработки и утверждения программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений и городского округа Ленинградской области в части мероприятий в сфере теплоснабжения с целью определения способов проведения завершающей фазы модернизации в рамках концессионных соглашений ( доведения до потребителя), которая заключается в ремонте внутридомовых инженерных сетей и установке теплообменных пунктов.
4. Просить Комитет по ТЭК о включении в состав межведомственной рабочей группы при Правительстве Ленинградской области, сформированной распоряжением Губернатора Ленинградской области от 29 декабря 2011 года № 856-рг, в качестве представителя профильной комиссии Общественной палаты Ленинградской области.
5. Комитету по ТЭК рассмотреть возможность и целесообразность создания единой областной теплоснабжающей компании по принципу организации областного Водоканала.