

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПОДХОДАМ К РАЗРАБОТКЕ ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА-2.0. ОБРАЗ БУДУЩЕГО. ПРИ УПРАВЛЕНИИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Большое число изменений и дополнений, вносившихся в принятый в 2004 году Жилищный кодекс РФ, а также во многие нормативные правовые акты, стали одной из причин появившейся еще в 2012 году идеи разработки Жилищного кодекса-2.0. К сожалению, эта идея не была реализована на практике, и частичные, не всегда согласованные друг с другом, изменения продолжали вноситься и Государственной Думой, и Правительством РФ. В 2016 году была подготовлена и утверждена Правительством РФ Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года. Но и этот правовой акт, хотя и содержал ряд прогрессивных предложений для дальнейшей разработки, не был исполнен в полном виде, что и стало основанием для подготовки в 2019 году проекта соответствующей Стратегии на период до 2035 года.

Однако коренные недостатки парадигм действующего Жилищного кодекса не позволяют надеяться на то, что многочисленные частичные исправления отдельных статей этого закона позволят обеспечить эффективное решение ключевых проблем в жилищном и коммунальном секторах экономики страны. При этом важно, что в жилищном секторе за последние годы основным видом собственности стала частная собственность, но законодательное и нормативно-правовое регулирование еще несет на себе многие черты бывшего в прежние времена государственного регулирования практически всех аспектов деятельности по управлению многоквартирными домами (МКД) – от порядка установления цен договоров управления (как правило, без учета конкретного технического состояния каждого МКД) до их капитального ремонта и снижения объемов средств бюджетной системы для восстановления нормативного технического состояния МКД, которые многие годы находились в государственной (позднее - в муниципальной) собственности.

В соответствующем разделе проекта Стратегии-2035 делается попытка обоснования необходимости разработки нового проекта Жилищного кодекса с новыми основными его парадигмами. Очевидно, что принятие законодателем приведенных ниже идей практически невозможно в форме нового федерального закона, так как потребует значительного увеличения объемов бюджетных жилищных субсидий. Однако в настоящее время сложилась практика введения ряда законодательных норм не одновременно во всех субъектах Российской Федерации, а только в некоторых из них, как, например, это сделано в сфере федерального налогового законодательства при проведении эксперимента по установлению специального налогового режима (налог на профессиональный доход) только в четырех российских регионах. Аналогичное решение принципиально возможно и в рамках жилищного законодательства.

Весь комплекс существующих проблем в управлении многоквартирными домами, требующих решения, ниже структурирован по основным направлениям:

1. Объекты недвижимости в жилищной сфере.
2. Формы объединения собственников жилых и нежилых помещений.
3. Управляющие организации в жилищной сфере.
4. Биллинг и контроль качества коммунальных услуг и ресурсов.
5. Договорные отношения управляющих МКД организаций и РСО.

Проблемы коммунальной сферы в данном разделе не рассматриваются, так как основным видом собственности в этой сфере является государственная или муниципальная собственность, которые регулируются не Жилищным кодексом, а специальным законодательством в сферах тепло-, водо-, газоснабжения и электроэнергетики. Все приведенные ниже предложения подлежат обсуждению и корректировке в ходе подготовки проекта Стратегии-2035 к внесению в Правительство РФ.

1. Объекты недвижимости в жилищной сфере.

В соответствии со ст.130 Гражданского кодекса РФ к недвижимости относятся земельные участки и всё, что прочно связано с землей, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также жилые и нежилые помещения. Недвижимость подлежит государственной регистрации. Однако, МКД (после введения построенных домов в эксплуатацию) объектами недвижимости не признаются - здесь кроме жилых и нежилых помещений имеется так называемое общее имущество собственников, состоящее из помещений и оборудования в МКД, не являющихся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в доме.

Временем начала появления юридических проблем с определением статуса МКД как объекта недвижимости и общего имущества в МКД следует считать положения закона о приватизации жилищного фонда в РФ, принятого в июле 1991 года (Закон РФ №1541-1). Тогда передача жилых помещений в собственность граждан оформлялась договором передачи, который заключался с уполномоченным органом публичной власти, но в договорах передачи никак не отражались права новых собственников на те помещения и оборудование (общее имущество в МКД), которые реально находились в пределах МКД, но, естественно, на них не распространялось право частной (индивидуальной) собственности на жилое помещение. При этом было установлено (ст.22 Закона), что «за государственными жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями сохраняются обязательства по обслуживанию и ремонту приватизированных жилых помещений по договору с их собственниками...». Однако на практике никакие договоры с собственниками не заключались, что и привело к **закреплению в менталитете собственников** мнения о том, что их собственность **ограничена дверью в квартиру**, а ответственность за содержание всего остального имущества в МКД остается на органах публичной власти. Сегодня нет ни одной организации, которая являлась

бы респондентом РОССТАТа по отчетности за движение основных фондов (МКД не регистрируется в качестве объектов недвижимого имущества, это имущество не учитывается в качестве основных фондов на балансе ни одной организации), общее имущество не участвует в системе национальных счетов и из-за этого не учитывается РОССТАТом в расчетах величин внутреннего регионального продукта (ВРП) и валового внутреннего продукта (ВВП).

Изменению менталитета собственников, пониманию каждым собственником обязанности нести **«бремя содержания»** имущества, находящегося не только в частной собственности, но и в общей долевой собственности в МКД, мешает то, что ранее законом предусматривалась обязанность бывших собственников (органов публичной власти) *«производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда»*. Но эта обязанность **теперь практически исключена** решением Конституционного суда, который установил, что эта обязанность сохраняется только в том случае, если капитальный ремонт устанавливался программами таких ремонтов **до приватизации** хотя бы одной квартиры в МКД. Теперь капитальные ремонты выполняются в МКД, включенных в программы капитальных ремонтов, взносы в которые обязаны делать **все собственники помещений** во всех МКД страны.

Существующее положение может быть исправлено, в первую очередь, за счет введения в нормы жилищного законодательства нового института гражданского права – кондоминиума как **особой формы коллективной собственности** на недвижимое имущество в жилищной сфере экономики страны. **Кондоминиум** - это **вещное право общей собственности членов кондоминиума** в жилищной сфере, в котором (в праве) правомочия собственника каждого жилого или нежилого помещения по владению, пользованию и распоряжению индивидуальным имуществом (помещением) значительно ограничены – **обременены** ответственностью за содержание всего имущественного комплекса.

Обоснование необходимости появления в законодательстве института кондоминиума как нового вида вещного права не следует считать чисто теоретической проблемой – это еще и важнейший практический вопрос. От его решения будет зависеть определение лица (субъекта этого права), которому будет принадлежать указанное право и, следовательно, решение проблем **реализации такого права** для эффективного управления МКД как единым имущественным комплексом. Говоря о кондоминиуме как новой форме собственности можно, вероятно, использовать и другие слова, например - **сособственность, совладение**, которые и без заимствования иностранных слов позволяют достаточно полно определять новые формы правоотношений в жилищной сфере. Важно то, что кондоминиум как форма собственности должен появляться **как факт** существования жилых и нежилых помещений в каждом отдельном МКД. Обсуждая предлагаемое понятие кондоминиума следует иметь в виду, что в процессе легализации этой новой формы собственности потребуется включение ее в состав организационно-правовых форм организаций, предусмотренных Общероссийским классификатором организационно-правовых форм ОК 028-99 организаций, в котором под организационно-правовой формой понимается способ формирования, закрепления и использования имущества организации. В этом классификаторе под формами собственности понимаются урегулированные законодательно **имущественные отношения**, закрепляющие за юридическими лицами имущество на том или ином вещном праве. Потребуется также внесение дополнений в Общероссийский классификатор форм собственности, который используется для решения задач в области статистики, налогообложения, **формирования информационных ресурсов**, содержащих сведения о субъектах гражданских прав и проч.

Но этого недостаточно – нужно еще и **определение субъекта** (юридического лица) **кондоминиума** как объекта собственности, в состав прав которого будет входить **владение и пользование** МКД как имущественным комплексом, субъекта, который будет нести установленную ответственность за

его эффективное управление, качественное содержание и предоставление собственникам помещений различных услуг, включая коммунальные услуги, а также ответственность по уплате налогов, права и ответственность по обязательствам из договоров с ресурсоснабжающими организациями. Интересно, что законодательство Казахстана теперь **признает кондоминиум** именно формой коллективной/общей собственности в жилищной сфере, опыт Казахстана полезно учитывать и при совершенствовании российского жилищного законодательства.

2. Формы объединения собственников жилых и нежилых помещений

Действующий Жилищный кодекс предусматривает только одну правовую форму объединения собственников жилых и нежилых помещений в МКД - товарищество собственников жилья (ТСЖ), которое создается для совместного управления общим имуществом в МКД (либо в нескольких МКД). ТСЖ объединяет собственников жилых и нежилых помещений для совместного управления общим имуществом в одном или нескольких МКД, предметом и целями деятельности ТСЖ является осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений (последнее теперь не обязательно в связи с введением института прямых договоров собственников помещений с РСО). Важнейшей нормой законодательства является добровольное участие собственников помещений в ТСЖ – собственники помещений, не желающие быть участниками ТСЖ, сами выбирают способ управления своим имуществом, и ТСЖ не имеет права навязывать им свои услуги.

Раздел Жилищного кодекса, регулирующий деятельность ТСЖ, по мнению ряда юристов/экспертов страны, является одним из наиболее неудачных разделов этого закона, прежде всего потому, что членство в этом объединении не является обязательным в силу закона. Именно это и отличает нормы Кодекса от норм регулирующих деятельность жилищных кооперативов,

также объединяющих собственников жилья. Имущественная ответственность ТСЖ отграничена от ответственности его членов, соответственно не предусмотрена и солидарная ответственность членов ТСЖ по обязательствам его членов. Все это делает ТСЖ эффективными юридическими лицами только в тех случаях, когда они объединяют собственников, реально осознающих свою ответственность друг перед другом за надлежащее состояние МКД.

Жилищный кодекс-2.0 должен предусмотреть обязательное членство всех собственников жилых и нежилых помещений в их объединении, которое может создаваться в форме ассоциаций, предусмотренных теперь ст.128.3 Гражданского кодекса. Ассоциация собственников помещений может быть объединением граждан, основанным на установленном законом обязательном членстве, созданным для представления и защиты общих интересов членов ассоциации, для достижения общественно полезных целей, а также иных не противоречащих закону и имеющих некоммерческий характер целей. Эта норма полностью подходит для объединений собственников помещений в МКД и вполне соответствует уже имеющимся предложениям ряда экспертов по рациональным формам объединений собственников помещений в МКД.

Разработка соответствующего раздела Жилищного кодекса-2.0 будет непростой задачей - здесь потребуются решить такие сложные задачи как прием в члены ассоциации (он может быть ограничен в некоторых случаях), так и исключение из ее членов отдельных собственников, регулярно нарушающих правила проживания в МКД (устанавливаются уставом ассоциации) или нарушающих правила оплаты содержания помещения и/или предоставленных ассоциацией коммунальных услуг. Гражданский кодекс допускает, что уставом ассоциации может быть предусмотрена солидарная ответственность ее членов, что весьма важно, например, при оплате коммунальных ресурсов поступающих в МКД по сетям РСО. Возможность объединения собственников **всех помещений** в МКД в ассоциации чрезвычайно привлекательная форма для регистрации на такие ассоциации вещных прав владения и пользования на общее имущество в МКД. Гражданский кодекс предусматривает, что

правомочие законного **владения** (титульное владение недвижимостью) может осуществляться лицом, не являющимся собственником, но только **если такое владение предусмотрено законом** или договором о создании в МКД ассоциации собственников помещений. Также и **право пользования** может осуществляться не только собственником, но и лицом, которому это правомочие предоставлено собственником **вместе с правомочием владения**.

Очевидно, что стоимость содержания жилья и коммунальных услуг достаточно велика и будет постоянно возрастать. Это потребует увеличения бюджетных затрат в жилищной сфере экономики - либо в увеличении жилищных субсидий для малоимущих домохозяйств, либо дотаций ассоциациям собственников помещений, которые станут стороной договора с РСО.

Поскольку пользование жилой недвижимостью и общим имуществом в МКД всегда сопровождается их износом и амортизацией, то определять и фиксировать изменение этих показателей будет достаточно просто в том случае, если МКД как объект недвижимости **находится на балансе ассоциации**. Баланс для юридического лица/собственника имущества является основной характеристикой его имущества в денежной форме и именно баланс может отражать **любые изменения имущества** во времени (амортизацию, износ, улучшения при текущем ремонте или восстановлении имущества).

Предлагаемое признание МКД недвижимым имуществом/имущественным комплексом в составе **такой формы собственности как кондоминиум**, делает их реальными **объектами основных фондов** и влечет за собой ряд важных последствий, среди которых нужно указать, во-первых, на возможную корректировку величин валового внутреннего продукта (ВВП) страны и внутренних региональных продуктов (ВРП).

Одной из основ определения величин ВВП и РВП является система национальных счетов, которая представляет собой систему расчета макроэкономических показателей, в составе которых есть и показатель

«национальное сбережение», отражающий, в том числе, прирост основных фондов. Основные фонды являются значительной (более 90%) частью национального имущества, к основным фондам должно, в принципе, относиться и недвижимое имущество в жилищной сфере – так предусмотрено Общероссийским классификатором основных фондов (ОКОФ), в котором к числу материальных фондов **отнесены здания, входящие в жилищный фонд** (ОКОФ, код 13 0002000). При управлении многоквартирными домами важным показателем качества управления может стать баланс основных фондов по остаточной стоимости, в котором станут, наконец, отражаться и вложения в ремонты конструкций и оборудования в МКД, и амортизация, и выбытие основных фондов по ветхости. Для исполнения этих норм можно, в принципе, капитализировать ассоциации аналогично тому, как это предусматривается в настоящее время Правительством РФ для капитализации банков путем передачи им облигаций федерального займа с совокупной номинальной стоимостью, равной для жилищной сферы, например, восстановительной стоимости каждого конкретного МКД.

Кроме того, важно и то, что признание недвижимого имущества в АСП МКД **основными фондами** даст возможность организации объективного статистического наблюдения за частным жилищным фондом на территории страны. В настоящее время респондентами, предоставляющими в РОССТАТ информацию по жилищным фондам, являются органы местного самоуправления, а также и органы публичной власти регионального и федерального уровня. Но ни один из указанных органов **не обладает нужной информацией по частному жилищному фонду**, к которому теперь относятся практически все многоквартирные дома в стране. Соответственно, частный жилищный фонд не охвачен наблюдением органов РОССТАТА, что лишает РОССТАТ возможности формирования статистической информации о наличии и движении основных фондов в жилищной сфере по полному кругу многоквартирных домов. Но эта ситуация может быть исправлена путем установления респондентами РОССТАТа таких организаций как ассоциации

собственников помещений, имеющих на своем балансе общее имущество в МКД.

3. Управляющие организации в жилищной сфере.

Действующий Жилищный кодекс предусматривает три возможных формы управления МКД, которые должны обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме или постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг. Очевидно, наиболее качественное организационное и техническое исполнение этих обязанностей может быть обеспечено только профессиональными управляющими организациями, деятельность которых подлежит лицензированию. Эта сфера деятельности, в принципе, относится к рыночным, хотя во многих случаях здесь активно действуют органы публичной власти, которые либо создают специальные бюджетные организации, либо регулируют деятельность частных управляющих организаций, например, создавая для них специальные формы оплаты коммунальных ресурсов через не регулируемые законодательством расчетные центры. Жилищным законодательством предусмотрено введение ряда требований к организациям, претендующим на право управления МКД.

К сожалению, среди этих требований нет требований к размеру уставного капитала управляющих организаций. Как правило, все они имеют уставный капитал в 10 тысяч рублей, что не позволяет им нести реальную ответственность по договорам с РСО и подрядчиками, которых привлекают для выполнения многих работ по содержанию и ремонту МКД. Необходимость увеличения уставного капитала управляющих организаций была предусмотрена

еще в Стратегии-2020, но не реализована, и эту норму следует обязательно предусмотреть в проекте Жилищного кодекса-2.0.

В настоящее время система государственного и муниципального и контроля и надзора за деятельностью управляющих организаций выявляет достаточно большое число нарушений действующих норм и правил эксплуатации МКД, каждое из которых наказывается штрафами. Управляющие организации имеют, как правило, только один источник дохода – платежи собственников помещений за содержание жилья и коммунальные услуги. Именно из этих платежей и оплачиваются все виды штрафов, и эти штрафы снижают возможности управляющих организаций по выполнению всех работ по содержанию общего имущества в МКД, которые установлены договором управления, а также и по оплате коммунальных ресурсов, поступающих в МКД по договорам с РСО. Суммы штрафов могут быть весьма значительны и, таким образом, контроль и надзор за деятельностью управляющих может приводить к результатам, обратным целям и задачам контроля и надзора.

Набор функциональных обязанностей УО должен быть значительно расширен – от обслуживания инженерного оборудования МКД и общедомовых помещений до обеспечения текущих ремонтов и до полного восстановления их качества инженерных систем, а также до стимулируемого в установленном порядке энергосбережения в каждом МКД.

4. Биллинг и контроль качества коммунальных услуг и ресурсов.

Биллинг коммунальных услуг и ресурсов – совокупность утвержденных в установленном порядке приемов и методов, реализующих процедуры подготовки счетов для оплаты проданных потребителям/абонентам РСО и УО

ресурсов и услуг с использованием данных средств измерения (счетчиков), измеряющих количество потребляемых ресурсов и средств измерения (логгеров), регистрирующих параметры качества ресурсов и услуг. Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года предусматривала обеспечение

государственной поддержки развития и окончательного формирования к 2012 году **института операторов коммерческого учета** электрической и тепловой энергии - в современных терминах «биллинговых компаний». Эта цель не была достигнута, хотя сегодня задача получения объективных данных для расчета оплаты коммунальных ресурсов и услуг остается важной и для собственников помещений в МКД, и для управляющих МКД организаций, и для поставщиков коммунальных ресурсов.

Остаются не выполненными нормы ФЗ-261 «Об энергосбережении...» (ст.13. Обеспечение учета используемых энергетических ресурсов...) требующие, чтобы «производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы **подлежали обязательному учету** с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов». Требования закона не были выполнены по следующим причинам:

- измерения, организованные у всех потребителей ресурсов, неизбежно ведут к выявлению истинных объемов не проданных ресурсов (потери в сетях, потребление без измерений и пр.), которые значительно превышают те объемы, которые указываются сегодня в отчетах ресурсоснабжающих организаций и учитываются в тарифах по действующим методикам их обоснования. Поэтому и поставщики ресурсов, и органы, регулирующие тарифы на ресурсы, не поддерживают принятие известных специалистам решений, которые реально приведут к ликвидации продажи ресурсов без измерения их потребления;

- для обоснования мероприятий по установке счетчиков количества потребляемых коммунальных ресурсов часто ошибочно используется тезис о том, что после установки счетчиков их платежи обязательно снизятся. Это верно лишь для части объектов и лишь временно – после выявления более низких объемов поставки ресурсов потребителям тарифы на ресурсы возрастают по известным обстоятельствам – не изменившиеся от установки счетчиков у потребителей величины нормативных затрат поставщиков (НВВ) делятся на меньший объем продаж, что и ведет к увеличению тарифа. Как показывает практика, во многих МКД измеренное потребление ресурсов (в

первую очередь, тепла для отопления пятиэтажек) превышает нормативное, и, следовательно, платежи населения после установки счетчиков должны возрасти. Никаких мер по компенсации такого возрастания всем или некоторым категориям граждан в законодательстве не предусмотрено, и это ведет к тому, что и потребители (управляющие домами организации, ТСЖ, ЖСК) не стремятся к установке счетчиков или даже отказываются от использования уже установленных счетчиков. Средства на установку и обслуживание счетчиков количества коммунальных ресурсов, как правило, не включаются ни в тарифы на ресурсы, ни в тарифы на содержание и ремонт жилой недвижимости.

В прошедшие годы было предпринято несколько попыток подготовить нормативы для регулирования деятельности организаций, обеспечивающих предоставление услуг биллинга. Однако такие нормативы не утверждены, не закончены споры о том, кто же должен устанавливать счетчики количества ресурсов и услуг (продавцы или покупатели этих товаров), ряд принятых решений просто мешает организации биллинга в МКД (например, допускается установка счетчиков лишь в части квартир МКД). Весьма значительно число ошибочных решений при расчетах за тепло для отопления МКД и за горячую воду, где измерения должны выполняться по аттестованным органами Госстандарта методикам измерений (для измерения потребления горячей питьевой воды таких методик нет).

Принципы и правила исполнения услуг биллинга должны предусматривать, что исполнитель этих услуг необходимое оборудование закупает и устанавливает за счет собственных или заемных средств, владеет средствами измерений и оборудованием во все время договора, обслуживает, ремонтирует, восстанавливает их, гарантирует достоверность измерений, а также предоставляет заказчикам услуг декларацию качества услуг (*никаких согласований с РСО и коррупции*). Оснащение МКД средствами измерения должно обеспечивать не только получение данных о количестве подаваемых/потребляемых коммунальных услуг и ресурсов, но и данных об их качестве, так как отклонение фактических параметров качества от

нормируемых должно вести к значимому изменению размеров платы потребителей за те или иные коммунальные услуги, а также и управляющих организаций за коммунальные ресурсы. Стоимость услуг биллинга не должна подлежать государственному регулированию, ее следует устанавливать на конкурсах, проводимых СРО управляющих организаций и/или СРО поставщиков коммунальных ресурсов.

Разработка принципов предоставления услуг биллинга должна входить в состав работ по подготовке проекта Жилищного кодекса-2.0, а сами правила должны стать частью постановления Правительства РФ №354 «О предоставлении коммунальных услуг...». При этом собственники будут обязаны принять решение либо об установке квартирных счетчиков во всех квартирах, либо не устанавливать ни в одной квартире, и подлежащие оплате объемы коммунальных услуг будут распределяться между собственниками **расчетным способом** (пропорционально площади/объемам их помещений или числу зарегистрированных в той или иной квартире граждан). Это позволит раз и навсегда решить вопрос об оплате так называемых общедомовых нужд (ОДН), для нормирования которых нет и не может быть каких-либо обоснованных оснований (методик расчета). Должна быть отменена практика дополнительной платы за ОДН для квартир, в которых нет счетчиков, и оплата ведется по нормативам (*установленным по нормам постановления Правительства РФ №306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме»*) потребления коммунальных услуг, так как они должны устанавливаться только аналоговым способом по данным измерений на вводах в МКД соответствующих сетей и, конечно, уже учитывают все объемы услуг на ОДН. Существующая практика взимания дополнительной платы за услуги на ОДН приводит к двойной оплате ОДН, что нарушает права и законные интересы собственников помещений без индивидуальных приборов учета.

5. Договорные отношения управляющих МКД организаций и РСО.

Отношения управляющих организаций и ресурсоснабжающих организаций регулируются постановлением Правительства №124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами», которые в недостаточной мере регулируют ответственность сторон договора за качество потребляемых и возвращаемых поставщикам ресурсов (в части теплоснабжения). В этой части отношений практически не предусматривается использование малогабаритных электронных устройств (логгеров), которые могут обеспечить достоверную регистрацию важнейших параметров ресурсов (температур теплоносителя и горячей питьевой воды, давлений в сетях). Использование таких устройств могло бы стать одной из важнейших частей **программ цифровизации** в жилищной и коммунальной сферах экономики.

Нельзя считать решенными сегодня вопросы своевременной и полной оплаты управляющими МКД организациями полученных коммунальных ресурсов, долги здесь достаточно велики и даже переход к прямым договорам между собственниками помещений в МКД и РСО не решает полностью проблему полной оплаты товаров, производимых РСО. Проект Жилищного кодекса-2.0 должен установить право управляющих организаций на получение скидок к оплате ресурсов при авансовых платежах за ресурсы, должен установить право продажи управляющими организациями избытков заявленной и согласованной с РСО мощности систем теплоснабжения МКД, которые возникают при проведении управляющими тех или иных мероприятий по энергосбережению в МКД. Важно знать, что реального энергосбережения в стране не будет до тех пор, пока и РСО не получают реальные экономические и финансовые стимулы для сокращения продаж своих товаров, которое в нынешних условиях ведет к снижению их доходов и прибыли, особенно при ограниченном росте цен на коммунальные ресурсы за счет их государственного регулирования (снижение сбыта товаров РСО автоматически приводит к росту тарифов и цен).