

Бомба с часовым механизмом или прямые отношения по поставке коммунальных услуг

Автор: Шерешовец Елена Владимировна, Директор консалтинговой компании "КИТ"

Осень этого года обещает нам огромный поворот в вопросе отношений управляющих и ресурсоснабжающих организаций. На решение Госдумы выносится законопроект в части совершенствования системы взаимоотношений при поставке коммунальных ресурсов в многоквартирный дом, который многим кажется панацеей от всех бед. Предлагается изменить зоны ответственности управляющих и ресурсоснабжающих организаций, однако, остается много вопросов.

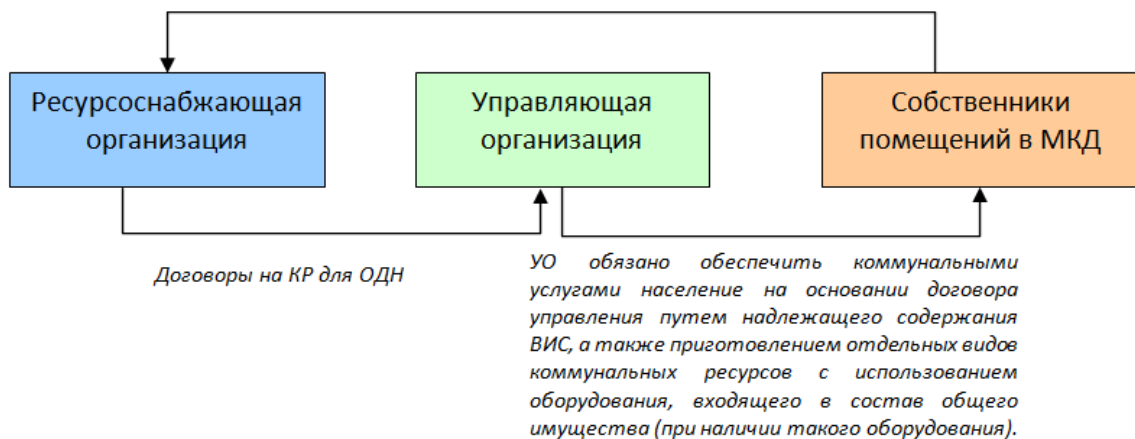
Главная идея новых отношений заключается в следующем.

Управляющая организация больше не предоставляет коммунальные услуги населению, а обеспечивает предоставление таких услуг путем надлежащего содержания, ремонта и эксплуатации внутридомовых инженерных систем и иного общего имущества в многоквартирном доме в состоянии постоянной готовности к подаче холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа в помещения многоквартирного дома, осуществления водоотведения и обращения с твердыми коммунальными отходами, а также путем приготовления отдельных видов коммунальных ресурсов с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества (при наличии такого оборудования). Управляющая организация заключает договор ресурсоснабжения от имени собственников и действует здесь в качестве агента. Законопроект предусматривает, что доверенность на заключение такого договора управляющей организации от собственников не требуется, и отказаться от заключения такого договора управляющая организация не вправе. Поскольку собственник становится стороной по договору с ресурсоснабжающей организацией, деньги собственники напрямую оплачивают ресурсникам за исключением случая, когда иное предусмотрено договором.

Получается схема:

УО выступает агентом от имени собственников

Договор на ресурсоснабжение. Плата за коммунальные услуги вносится соответствующим ресурсоснабжающим организациям. Договором ресурсоснабжения может быть предусмотрено иное.



Расчет платежей за коммунальные услуги подразумевает сбор ряда данных, который возложен на управляющего: информация о показаниях индивидуальных приборов учета, контроль качества услуг. При этом нигде не сказано на платной или безвозмездной основе это делается, а для управляющих организаций это затраты, которые в противном случае ей необходимо заложить в тариф. Есть и положительный момент – плата за коммунальные услуги, собираемая ранее управляющими организациями, больше не будет учитываться в качестве их прибыли при налогообложении, а значит, многие компании смогут перейти на упрощенный порядок налогообложения.

Строка «плата за коммунальные услуги» останется в единой счет-квитанции с указанием платежных реквизитов РСО. Квитанцию готовит и предоставляет собственникам управляющий, который не вправе требовать оплату за выставление квитанций с РСО, поскольку согласно подпункту «ж» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416 управление МКД должно обеспечивать организацию и осуществление расчетов за услуги ЖКУ, в том числе начисление платежей, оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в МКД ведение претензионной и исковой работы с должниками. При этом, управляющая организация вправе потребовать компенсировать комиссию банка и почты, но это необходимо заранее предусмотреть в договоре. Что касается работы с должниками – эта обязанность остается за управляющим, но будет полностью регулироваться договором между УО и РСО. Остается добавить, что осенью планируется ввести новые положения и закрепить официальный статус РКЦ, которые выполняют функции сбора и расщепления платежей за ЖКУ при такой модели отношений.

Главным вопросом остается ответственность в случае непредоставления коммунальных услуг либо предоставления таких услуг ненадлежащего качества.

Качество коммунальных услуг предлагается контролировать на границе зон ответственности управляющего и ресурсоснабжающей организации. Разграничение зон ответственности управляющей организации и собственника установлено в Постановлении Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 и не подлежит расширительному толкованию. Границей эксплуатационной ответственности управляющего при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. Получается, что «на границе» должен стоять общедомовый прибор учета, у которого есть функция контроля качества услуг. Поскольку еще не все дома оснащены общедомовыми приборами учета во многих городах ресурсоснабжающими организациями была проведена установка таких приборов за свой счет. В силу частей 5 и 12 статьи 13 Федерального закона №261-ФЗ, обязанность по оплате расходов энергоснабжающих организаций на установку коллективных (общедомовых) приборов учета энергетических ресурсов возложена на собственников помещений, не исполнивших в установленный срок обязанности по оснащению данных объектов приборами учета. Управляющему необходимо провести разъяснительную работу с собственниками помещений для того, чтобы именно они выбрали или повлияли на выбор общедомового прибора учета.

Недоумение вызывает и то, что проведение проверки качества коммунальных услуг возможно только при присутствии представителей управляющей и ресурсоснабжающей организации, а также представителя совета многоквартирного дома. Законодатель не учел, что, во-первых, совет дома создан далеко не во всех домах, во-вторых, представитель такого совета может не оказаться на месте в нужное время либо вовсе отказаться участвовать в такой проверке без объяснения причины. Что касается представителя ресурсоснабжающей организации, на сегодня очень распространена практика, при которой такой представитель является на место с большим опозданием и к этому времени ненадлежащее качество услуги установить фактически невозможно.

Законопроект предлагает при некорректной работе ОДПУ и ненадлежащем содержании ВИС ответственность однозначно возлагать на управляющего, а в остальных случаях провести проверку такого факта и установить лицо, виновное в указанных нарушениях. Здесь кроется огромный пробел. Дело в том, что пока во всех домах не будет 100%-го оснащения всех помещений приборами учета с автоматическим снятием показаний, главными статьями убытков будут оставаться умышленная ошибка недобросовестных собственников при снятии показаний, несанкционированный отбор ресурса жильцами, перекладывающими своё потребление на кошельки соседей. Предлагается ответственность за нерадивых собственников раскладывать на плечи всех потребителей в доме, однако на деле получается, что добросовестные жильцы должны каким-то образом сами выявить небалансы, контролируя своих соседей. Только вот возможности у них такой нет. На деле правильным было бы наделить управляющего полномочиями проверки, а в

случае, когда собственники от такой проверки уклоняются – предоставить УО и ТСЖ право активировать фактическое количество проживающих и на основании такого акта делать начисление платы за коммунальную услугу.

Самым спорным положением законопроекта является то, что в случае, когда вина ресурсоснабжающей организации в нарушении условий договора ресурсоснабжения не установлена, ответственность всегда несет управляющая организация (ТСЖ). Ряд авторов придерживается мнения, что обязательство управляющей организации по договору управления многоквартирным домом связано с осуществлением ею предпринимательской деятельности, её ответственность строится на началах риска и наступает независимо от наличия вины. Единственным обстоятельством, которое может служить основанием освобождения управляющей организации от ответственности за нарушение своих обязательств, по общему правилу, является невозможность их исполнения, наступившая вследствие непреодолимой силы (п. 3 ст. 401 ГК РФ). Однако это представляется неправильным, поскольку ответственность без вины для компании, работающей по договору, противоречит началам гражданского и жилищного права. Кроме того, нельзя не учитывать положения административного права, согласно которым юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность соблюдать правила и нормы, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но оно не приняло все зависящие от него меры по их соблюдению (ч. 2 ст. 2.1 КоАП).

Хорошей новостью можно считать изменения порядка работы с должниками. Теперь в отношении лиц, имеющих задолженность по внесению платы за коммунальные услуги, превышающую стоимость соответствующей услуги (услуг) за три месяца, может быть введено ограничение или приостановление обеспечения таких лиц, горячей воды, газа, электрической энергии или ограничение водоотведения, вне зависимости от того по какому виду коммунальной услуги (услуг) имеется задолженность, при этом соответствующая ресурсоснабжающая (энергоснабжающая) организация освобождается от ответственности за неисполнение условий договора энергоснабжения. Несомненно, такое нововведение ускорит работу по взысканию, но необходимо прописать и то, что коммунальные услуги можно отключать также при наличии задолженности по графе содержание и ремонт жилья.

В заключении могу сказать, что законопроект достаточно «сырой» и, по моему мнению, требует тщательной проработки. Скорее всего законопроект будет принят, поскольку назрела реальная необходимость разрубить «гордиев узел» сегодняшних запутавшихся отношений между населением, управляющим и ресурсниками. А все острые вопросы будут решены путем внесения изменений на уровне постановлений правительства и рекомендаций министерств.

Хочется выразить надежду на то, что к работе будут привлечены практикующие специалисты сферы ЖКХ, что позволит ликвидировать все пробелы и избежать ошибок.