

# ПРЯМЫЕ РАСЧЕТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Автор **Е. В. Емельянова**

Представляем вам анализ арбитражной практики по прямым расчетам между собственниками помещений и РСО на основании решения общего собрания. Самые актуальные вопросы: кто должен выставлять платежные документы, оплачивать долги и как получить информацию о платежах населения от РСО?

Применение на практике модели прямых расчетов за коммунальные услуги между собственниками помещений и РСО обнаруживает определенные недостатки, прежде всего, для управляющих МКД, если РСО не готова предоставлять исчерпывающую информацию о платежах потребителей.

Согласно ч. 6.3, 7.1 ст. 155 ЖК РФ на основании решения общего собрания членов ТСЖ (собственников помещений в МКД) собственники (наниматели) помещений в МКД могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги РСО. При этом внесение платы за коммунальные услуги таким организациям признается выполнением собственниками (нанимателями) помещений в МКД своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед ТСЖ (УК), которые отвечают перед ними за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества. Данные положения введены в ЖК РФ в 2011 году, анализ практики их применения позволяет выявить основные проблемы.

## ПРЯМЫЕ РАСЧЕТЫ ≠ ПРЯМЫЕ ДОГОВОРЫ

В Решении от 05.05.2014 № АКПИ14-197 Верховный суд пришел к выводу, что закрепление решением общего собрания порядка внесения платы за коммунальные услуги означает установление нового способа исполнения обязательств потребителями коммунальных услуг перед исполнителем в лице УК, товарищества или кооператива по договору, содержащему положения о предоставлении таких услуг. Иначе говоря, так называемые прямые расчеты – это лишь особый способ исполнения обязательства собственников помещений перед исполнителем коммунальных услуг, само обязательство при этом остается неизменным. Поэтому, очевидно, принятие собственниками помещений решения вносить плату за потребленные коммунальные ресурсы напрямую РСО не снимает с УК как исполнителя коммунальных услуг обязанности по заключению договоров ресурсоснабжения (Определение ВС РФ от 06.07.2015 по делу № 310-КГ14-8259, А68-1080/2014).

Именно поэтому обязательство между РСО и УК (ТСЖ) также остается неизменным. Значит, управляющий МКД отвечает перед РСО за надлежащую оплату поставленного в МКД коммунального ресурса. Если суд откажет во взыскании с управляющего задолженности за ресурс, поставленный в дом, это будет означать признание собственников помещений абонентами РСО, выступающей в данном случае по отношению к гражданам в качестве исполнителя услуг, что в общем случае невозможно при выборе способа управления в виде УК, ТСЖ, ЖК (см. Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 5614/13). Поэтому суды удовлетворяют иски РСО о взыскании с УК (ТСЖ) задолженности за коммунальный ресурс за вычетом сумм, поступивших от потребителей (определения ВС РФ от 25.12.2014 № 308-ЭС14-7187, от 29.08.2014 № 303-ЭС14-525, постановления АС ПО от 28.01.2015 № Ф06-19378/2013, АС УО от 22.07.2015 № Ф09-4294/15, АС ЦО от 22.05.2015 № Ф10-786/2015).

Таким образом, данный вариант внесения платы не позволяет достигнуть цели отстраниться от предоставления коммунальных услуг. Наоборот, выведение денежных потоков из сферы полномочий управляющего МКД может привести к неожиданным последствиям.

# КТО ВЫСТАВЛЯЕТ ДОКУМЕНТЫ?

# ПЛАТЕЖНЫЕ

С учетом того, что управляющий МКД сохраняет статус исполнителя коммунальных услуг, на него распространяется действие пп. «г» п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг, согласно которому именно исполнитель обязан производить расчет размера платы за коммунальные услуги. Поэтому в судебных разбирательствах, предметом которых является заключение договоров ресурсоснабжения при условии принятия общим собранием собственников помещений решения о внесении платы за коммунальные услуги напрямую РСО, суд принимает примерно следующую формулировку условия договора: исполнитель коммунальных услуг указывает в платежных документах, представляемых собственникам, нанимателям помещений в МКД не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным, реквизиты РСО (см. Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 23.07.2015 по делу № А17-7605/2014).

В ситуации, когда одновременно УК и РСО выставляют платежные документы на оплату коммунальных услуг, суд будет на стороне УК. В частности, АС ЗСО поддержал орган госжилнадзора, который выдал РСО предписание прекратить выставлять платежные документы собственникам помещений, поскольку исполнителем коммунальных услуг является УК (Постановление от 20.07.2015 № Ф04-18454/2015[1]). Арбитры полагают, что если признать право РСО выставлять собственникам помещений счета на оплату коммунальных услуг, потребленных в жилых помещениях, то это будет означать, что собственники помещений являются абонентами РСО, что возможно только при непосредственном управлении домом (Постановление от 19.06.2015 № Ф04-19819/2015).

Впрочем, есть легитимный способ передать РСО право начислять плату, выставлять платежные документы – заключить с ней агентский договор либо включить соответствующее условие в договор ресурсоснабжения (РСО будет фактически выполнять функции платежно-расчетного центра), при этом важно, что управляющий МКД не утрачивает статус исполнителя коммунальных услуг (Постановление АС УО от 10.02.2015 № Ф09-9088/14).

## ОСОБОЕ МНЕНИЕ

Совершенно особый взгляд на изложенную проблему сформировался в Дальневосточном округе. Во-первых, суд нашел вполне законной ситуацию, в которой по решению общего собрания собственники помещений вносили плату (в том числе за коммунальные услуги на ОДН) напрямую РСО, а последняя, действуя на основании решения общего собрания и договора ресурсоснабжения, вела лицевые счета, выставляла платежные документы собственникам помещений. Исходя из этих вводных, суд признал незаконным предписание УК выставлять квитанции на оплату коммунальных услуг (Постановление от 25.06.2015 № Ф03-2379/2015). Во-вторых, суд посчитал, что при условии принятия общим собранием решения о переходе на прямые расчеты РСО должна взыскивать долги за коммунальные услуги с собственников помещений, а не с управляющего МКД (Постановление от 06.04.2015 № Ф03-950/2015). Представляется, что такой подход идет вразрез с положениями жилищного законодательства.

## ПЛАТА ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ НА ОДН

Согласно ч. 6.3 и 7.1 ст. 155 ЖК РФ в редакции, действовавшей до 30.06.2015, решением общего собрания можно было изменить порядок внесения платы за все или некоторые коммунальные услуги, за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в МКД. Поэтому РСО не разрешалось собирать платежи за коммунальные услуги на ОДН (постановления АС МО от 17.03.2015 № Ф05-841/2015, ФАС ЗСО от 24.06.2015 № Ф04-20076/2015). Соответствующие положения содержатся и в подзаконных актах – Правилах заключения договоров ресурсоснабжения[2], Требованиях к расчетам за коммунальные ресурсы[3].

Начиная с 30.06.2015 из названных выше норм были удалены упоминания об особом порядке внесения платы за коммунальные услуги на ОДН. Представляется, что данное изменение

обусловлено трансформацией платы за коммунальные услуги: из нее исключена плата за коммунальные услуги на ОДН и ее суммы должны быть включены в плату за содержание жилого помещения. Однако эта поправка будет применяться только с 01.04.2016, тогда как ч. 6.3, 7.1 ст. 155 ЖК РФ в новой редакции уже действуют.

## ОБМЕН ИНФОРМАЦИЕЙ МЕЖДУ РСО И УПРАВЛЯЮЩИМ

Повторим основополагающие правила, регулирующие прямые расчеты:

- внесение потребителем платы за коммунальные услуги непосредственно РСО рассматривается как выполнение его обязательства по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед исполнителем и одновременно как выполнение обязательства исполнителя по оплате коммунального ресурса перед РСО;
- задолженность исполнителя перед РСО, не покрытая платежами потребителей, взыскивается с исполнителя;
- РСО не вправе взыскивать плату с собственников (нанимателей) помещений.

В Постановлении от 24.09.2013 № 5614/13 Президиум ВАС обратил внимание на один очевидный, но очень важный нюанс: *в случае удовлетворения требования ресурсоснабжающей организации к управляющей организации (кооперативу) об оплате задолженности за поставленные в соответствующий многоквартирный жилой дом коммунальные ресурсы повторное начисление платежей таким гражданам в части оплаченных ими ресурсов (услуг) не допускается.* То есть управляющий вправе выставить к оплате или взыскивать с потребителей в свою пользу платежи, которые они вовремя не внесли на счет РСО. Для организации работы по взысканию долгов управляющему нужна информация о платежах, фактически полученных РСО, в разрезе каждого потребителя.

Также эти сведения необходимы для отражения в бухгалтерском учете информации о дебиторской и кредиторской задолженности, а если УК применяет УСНО, то это также важно с точки зрения правильного формирования налогооблагаемых доходов (расходов).

В соответствии с пп. «а» п. 27 Правил заключения договоров ресурсоснабжения в контракте следует предусмотреть порядок, сроки и форму предоставления РСО исполнителю информации о размере поступившей от потребителей платы за коммунальную услугу и задолженности исполнителя по оплате коммунального ресурса. Однако на практике РСО далеко не всегда готовы согласовать соответствующие условия и, главное, предоставлять информацию именно в разрезе лицевых счетов. Общей суммы без детализации по лицевым счетам недостаточно для целей бухгалтерского учета управляющего МКД, даже если в бухгалтерской программе принят единый контрагент-заказчик – собственники помещений в МКД. В этой ситуации аналитический учет в разрезе лицевых счетов должен быть организован в рамках отдельного программного продукта или иным образом, но отказаться от него никак нельзя. Получив от РСО лишь информацию об общей сумме поступивших за расчетный период платежей собственников помещений, управляющий, конечно, сможет сделать бухгалтерскую проводку *Дебет 60 Кредит 62*, однако в дальнейшем может возникнуть вопрос об обоснованности остатков по счетам 60 и 62.

Особенно это актуально при возникновении споров о взыскании задолженности, причем как с УК в пользу РСО, так и с собственников помещений в пользу УК. К примеру, в Постановлении от 10.02.2015 № Ф03-6328/2014 арбитры АС ДВО нашли заслуживающими внимания доводы УК о том, что сумма, предъявленная РСО ко взысканию, не подтверждена первичными документами: РСО не представила списки собственников квартир с отражением долгов (она самостоятельно выставляла квитанции потребителям). В рамках нового рассмотрения дела суд назначил сверку расчетов по месту нахождения РСО, которую обязал предъявить представителю УК все первичные документы (квитанции) (Решение Арбитражного суда Приморского края от 08.07.2015 по делу № А51-15991/2014). Отказ РСО предоставлять управляющему МКД информацию о поступивших платежах собственников помещений расценивается как нарушение антимонопольного законодательства (Постановление АС ПО от 05.12.2014 по делу № А06-2793/2014).

Еще один показательный пример касается правильного разнесения платы по периодам. Получая платежи граждан, РСО должна погашать ими задолженность исполнителя коммунальных услуг в порядке, который с 01.06.2015 прописан в ст. 391.2 ГК РФ (до этого точно такие же правила из ст. 552 ГК РФ применялись по аналогии). В частности, если должник не указал, в счет какого из однородных обязательств осуществлено исполнение, преимущество имеет то обязательство, срок исполнения которого наступил или наступит раньше (см. Постановление АС ПО от 25.06.2015 № Ф06-24645/2015). Это актуально в большей степени при смене УК или способа управления домом. Управляющему нужно контролировать просроченную задолженность собственников (нанимателей) помещений, принимать меры по ее взысканию (это один из стандартов управления МКД), чтобы как минимум не пропустить срок исковой давности. Именно поэтому управляющий должен иметь информацию о датах и назначении платежей населения.

\* \* \*

Когда собственники помещений принимают решение о переходе на прямые расчеты с РСО, плату за коммунальные услуги продолжает начислять управляющий МКД, информация о поступивших в адрес РСО платежах в разрезе лицевых счетов должна сохраняться и передаваться управляющему. На деле далеко не все РСО с радостью берут на себя такие обязанности по информационному взаимодействию, ведь они влекут дополнительные расходы. Известны даже случаи, когда РСО были готовы сотрудничать только за плату. Возможный выход – заключение договоров с расчетно-кассовым центром со стороны УК и РСО, центр в данной ситуации может стать источником всей необходимой информации. Если этот вариант не подходит, а добровольно стороны также не могут наладить коммуникацию, управляющий вправе защищать свои интересы через контролирующие органы (например, ФАС) и суд.

Безусловно, всегда остается способ получить наиболее достоверную информацию о размере платежей каждого потребителя – от самих потребителей. Однако механизм его практической реализации требует серьезной проработки.

---

[1] См. также Постановление от 20.07.2015 № Ф04-19855/2015.

[2] Утверждены Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124.

[3] Утверждены Постановлением Правительства РФ от 28.03.2012 № 253.