

ПЕРЕХОД СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ НА ПРЯМЫЕ ДОГОВОРЫ С РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

С.В. Виноградова

Комитет Госдумы по жилищной политике и ЖКХ единогласно поддержал поправки ко второму чтению законопроекта о переходе собственников на прямые договоры, который предлагает новый формат отношений между собственниками помещений в многоквартирных домах и ресурсоснабжающими организациями. С принятием законопроекта договор будет возможно заключить между ними напрямую, минуя управляющую компанию. При этом договор по типовой форме, утвержденной Правительством РФ, будет заключаться автоматически, без необходимости подписывать какие-либо документы, а «единым окном» по всем вопросам потребителя остается УК.

Мы попросили экспертов прокомментировать законопроект, ответив на несколько вопросов, в частности, приведет ли его принятие к отказу от управляющих компаний, насколько выгоден такой закон ресурсоснабжающим организациям, какие подводные камни могут таиться в указанном документе для собственников.



Наталья Гузанова

НАТАЛЬЯ ГУЗАНОВА,
генеральный директор
юридической компании
«Северо-Западный Правовой
Альянс»:

— Тема перехода на прямые платежи собственниками жилья ресурсоснабжающим организациям (далее по тексту — РСО) обсуждается не первый год. Инициатива законодателя, на мой взгляд, не лишена смысла. Недобро-

совестные управляющие компании должны быть вымыты с рынка раз и навсегда. Самое сложное, на мой взгляд, в законодательстве — заложить разумный механизм реализации вводимой нормы.

Представленный Правительством РФ законопроект вносит ряд поправок в Жилищный кодекс РФ. Они касаются не только оплаты за услуги по снабжению многоквартирных домов коммунальными ресурсами, но и многих иных вопросов, в частности, связанных с деятельностью управляющих компаний.

Данный законопроект заменяет понятие «предоставление коммунальных услуг» на понятие «снабжение многоквартирных домов коммунальными ресурсами». Таким образом, законодатель, на мой взгляд, четко разграничивает функционал каждого юридического лица, участвующего в данном процессе.

Проанализировав измененное понятие «управление многоквартирным домом», мы понимаем, что управление — совокупность действий по обеспечению сохранности и надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме, благоприятных и безопасных условий проживания граждан, пользования жилыми и нежилыми помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме в состоянии постоянной готовности к подаче холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа в помещения многоквар-

тирного дома, осуществлению водоотведения и обращения с твердыми коммунальными отходами, а также приготовлению отдельных видов коммунальных услуг с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества (при наличии такового), осуществляемая собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно или с привлечением третьих лиц. Правительство РФ установит стандарты и правила деятельности по управлению МКД.

Управляющие компании будут обязаны:

- предоставлять РСО информацию об объеме потребления собственниками и пользователями помещений в МКД;
- осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и их непрерывность в подаче;
- взаимодействовать с РСО по вопросам начисления оплаты;
- осуществлять контроль за правильностью начисления оплаты;
- осуществлять ограничение или приостановление обеспечения потребителей коммунальными услугами;
- заключать от имени собственников договоры на снабжение МКД коммунальными ресурсами;
- заключать от своего имени договоры на снабжение МКД коммунальными ресурсами при принятии соответствующего решения собственниками помещений МКД.

Таким образом, работы у управляющих компаний, скорее, станут больше.

Обновленная управляющая компания выступает, с одной стороны, как представитель собственников в договоре (на что прямая ссылка), с другой, если вчитываться в функции управляющей компании — она осуществляет мероприятия (от подготовительных до контрольных) для произведения платежей в адрес РСО, с третьей стороны — она контролирует РСО по части качества, а с четвертой — несет

ответственность перед собственниками за ненадлежащее качество подачи ресурсов, если докажет, что от РСО подача ресурсов была качественной. Т.е. управляющая компания отвечает за начисление оплаты, контроль качества снабжения и все аварии, утечки, протечки и т.д. на территории МКД.

Предположу, что с принятием нововведений собственникам будет приходиться несколько квитанций: за услуги управляющей компании и отдельно квитанция за потребленные ресурсы.

Полагаю, что передача механизма начисления и произведения оплаты за потребленные ресурсы напрямую правильна, поскольку убирает посредническое звено в цепочке оплаты. Но законопроектом в достаточной мере не урегулирован вопрос компетенции рассмотрения споров по общим вопросам начисления оплаты, начисления платежей в случае неподачи собственником показаний приборов учета, «потерянных» оплат, начисления штрафных санкций и т.д.

Это будет зона ответственности управляющей компании? Тогда не совсем понятно, в качестве кого она будет выполнять данные функции? Если представителя собственников, поскольку в силу прямого указания в законопроекте управляющая компания является представителем собственников, но не отдельного собственника помещения в МКД.

Но, если сейчас смоделировать конфликтную ситуацию по вопросу начисления оплаты, с кем необходимо вступать в диалог, с управляющей компанией или РСО?

На мой взгляд, из-за неразделенности в компетенциях и полномочиях у собственников могут возникнуть трудности в получении информации. Отсутствие информации часто порождает нежелание действовать, что, в свою очередь, приводит к судебным разбирательствам.

Полагаю, что в случае принятия соответствующего закона в РСО воз-

никнет необходимость создавать специальные подразделения по работе с собственниками. В компетенцию управляющих компаний это пока не входит.



Андрей Толочко

**АНДРЕЙ ТОЛОЧКО,
директор ООО «УК ЖКХ
«Аметист Плюс»:**

— Для управляющих компаний такой формат отношений между ресурсоснабжающими организациями и собственниками многоквартирных домов выгоден. Инициатива предоставляет четкий механизм защиты интересов жильцов. Сейчас задолженность многих управляющих компаний перед монополистами катастрофическая, что негативно сказывается на отрасли в целом. Когда через тебя проходит денежный поток, возникает соблазн направить средства на другие, возможно, более срочные нужды. И в итоге это приводит к приостановлению услуги у конечного потребителя. Переход на прямые договоры не позволит недобросовестным компаниям пользоваться средствами граждан в своих целях. Прогнозируемо, что многие из них объявят себя банкротами и уйдут с рынка. На наш взгляд, расчеты за жилищно-коммунальные услуги должны производиться напрямую, а не через посредников. Поэтому ГК «Аметист» по многим обслуживаемым нами адресам уже вышла на такие взаимоотношения. Наши специалисты разговаривали с собственниками, объясняли все преимущества. При прямых расчетах не возникает вопрос: куда уходят средства. Суммы в платежных квитанциях сократятся в разы, и жители увидят, сколько они на самом деле перечисляют управляющей компании. По нашим расчетам, в среднем за содержание двухкомнатной квартиры без начисления платы за отопление, воду, газ и т.д. в месяц собственники платят 1200 рублей, то есть примерно 40 рублей в день. Обслуживание многоквартирного дома



Александр Гулько

**АЛЕКСАНДР ГУЛЬКО,
Судебное бюро «Гулько»:**

(поддержание дома в надлежащем состоянии, уборка придомовой территории и т.д.) — основная задача управляющих компаний. Расчеты же за электроэнергию, газ, подачу воды должна производиться напрямую с ресурсоснабжающими организациями по принципу «произвел — продал — получил деньги».

— Сейчас у меня на договорах юридического обслуживания находится 8 ТСЖ, поэтому тема очень близка. По данным Министерства строительства и ЖКХ размер общей задолженности по услугам ЖКХ в России достиг 1,34 триллиона рублей, по состоянию на середину 2017 г. Лишь половина этой суммы составляют долги самих жильцов, остальная задолженность «висит» на посредниках. Чтобы снизить долговую нагрузку, правительство решило принять Закон об оплате коммунальных услуг напрямую. Этот Закон должен был вступить в силу с 1 февраля 2018 г., но по состоянию на 4 февраля 2018 г. так и не внесен в Государственную Думу. С этого момента вступления в силу данного Закона, потребители смогут рассчитываться напрямую не только за свет, но и за газ, отопление,



водоснабжение и даже вывоз мусора. Стоит отметить, что инициатором перехода на прямой договор может быть как потребитель, так и ресурсоснабжающая организация.

С точки зрения потребителя в этом законе сплошные плюсы:

1) деньги теперь будут идти напрямую газовиками или в МОЭК, то есть они не «зависнут» на счетах очередной временной управляющей компании;

2) будет понятно за что, сколько и кому платить, а соответственно, знать, с кого требовать: горячую воду в кране и в батарее.

Очевидные минусы очень незначительны:

1) потребителю придется оплачивать и хранить больше квитанций;

2) необходимо будет потратить определенное время для заключения прямого договора, который Закон позволяет заключать как письменно, так и в электронном виде;

3) если потребитель — злостный неплательщик, то к нему очень быстро будут применены меры взыскания (отключение, ограничение подачи, суд и приставы), так как теперь это долг — только его, а не целого дома.

Но если посмотреть на вопрос глубже, то, вероятнее всего, придется ожидать повышения тарифов. Поскольку у ресурсоснабжающих организаций в разы увеличится документооборот, нужно будет нанимать дополнительный персонал, обеспечивать новые рабочие места или отдавать этот блок на аутсорсинг.

Кроме того, некоторые дома окажутся без управления, поскольку УК станет невыгодно работать в таких условиях. Сейчас многие управляющие компании временно «закрывают дыры» в собственном бюджете полученными от жильцов деньгами. Закон позволяет им это делать. Хоть деньги они обязаны переводить в ресурсоснабжающие организации, но нарушив сроки перевода, никакой ответственности не несут.

АЛЕКСЕЙ ГОЛОВЧЕНКО,
управляющий партнер
юридической компании «ЭНСО»,
Президент Института развития
и адаптации законодательства,
глава комитета по оценке
регулирующего воздействия
общероссийской общественной
организации «Деловая Россия»:



Алексей Головченко

— Сфера ЖКХ — одна из самых коррумпированных, поскольку является достаточно интересным бизнесом. ЖКХ не зависит от экономической конъюнктуры, потому что мы не можем отказаться от воды и удобств в доме. Накладывая на факт актуальности сферы российскую специфику и желание застройщиков контролировать свой объект и получать от него прибыль как можно дольше, создаются «кривые» управляющие компании, которые становятся «монстрами», выкручивающими руки потребителям. Учитывая тот факт, что потребитель зачастую не знает свои права и права УК, управляющая компания становится единственным хозяином в конкретном жилом объекте и диктует жильцам правила (как выносить мусор, кто может приходить к нему в гости, как делать ремонт и т.д.). Это целое государство.

Это приводит к тому, что защита потребителя становится обязанностью государства. Поэтому я поддерживаю тотальное регулирование сферы ЖКХ. Я бы также поддержал введение максимально допустимой цены на обслуживание домов (цены сейчас устанавливают управляющие компании). У нас не регулируются ни цены на обслуживание, ни дополнительные, навязанные потребителю услуги (например, консьерж за 100 тыс. руб.). Поэтому, безусловно, тема жесткого контроля УК и подписания прямых договоров между потребителем и поставщиком энергоресурсов — одна из основных в разрезе устранения проблем в сфере ЖКХ. С учетом российской ментальности, без тотального регулирования свобода рынка только усугубит текущую ситуацию.