

КОММЕНТАРИИ И ПРОГНОЗЫ

Прямые договорные отношения не всегда эффективны

*Филимонов Сергей Леонидович,
вице-президент Общероссийского отраслевого объединения
работодателей сферы жизнеобеспечения (ОООР ЖКК), доцент,
заведующий кафедрой сервисного инжиниринга РГУТИС, член
Экспертного совета Комитета Государственной Думы
по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству*



Анализ складывающейся системы прямых отношений при реализации Федерального закона от 3 апреля 2018 г. № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» и проекта «Типового договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, с ресурсоснабжающей организацией» произведен по результатам опроса ресурсоснабжающих и управляющих организаций.

Настоящий Федеральный закон вступил в силу со дня его официального опубликования. Опубликован 5 апреля 2018 г. в Российской газете.

Сначала следует разграничить в жилищных отношениях понятия «прямые отношения» и «прямые платежи» при предоставлении коммунальных услуг.

Прямые отношения — это договорные отношения между исполнителем коммунальных услуг (ресурсоснабжающая организация) и конечным получателем таких услуг (собственник помещения). Оплата коммунальных услуг осуществляется собственником помещения непосредственно РСО.

Прямые платежи — это договорные отношения между исполнителем коммунальных услуг (управляющая организация, ТСЖ, ЖСК) и собственником помещения. При этом оплата за потребленные коммунальные услуги может быть произведена собственником помещения непосредственно РСО.

Основания для возникновения прямых отношений между собственниками помещений и РСО

- Непосредственный способ управления (ограничен МКД в которых количество квартир не превышает 30) — ст. 164 ЖК РФ.
- При досрочном расторжении договора ресурсоснабжения с УО, ТСЖ, ЖСК по инициативе РСО при наличии задолженности УО по оплате потребленных ресурсов более 3-х расчетных периодов. — п. 30 124-ПП РФ.
- Если собственники помещений на общем собрании собственников приняли решение о сохранении ранее существовавших прямых договорных отношений с РСО (после 30.06.15 г.) — ст. 12 176-ФЗ РФ.
- Если собственники не выбрали способ управления МКД; выбрали, но не реализовали.
- Если УО, ТСЖ, ЖСК не заключили договор ресурсоснабжения с РСО.

Новые и измененные основания для возникновения прямых отношений между собственниками помещений и РСО

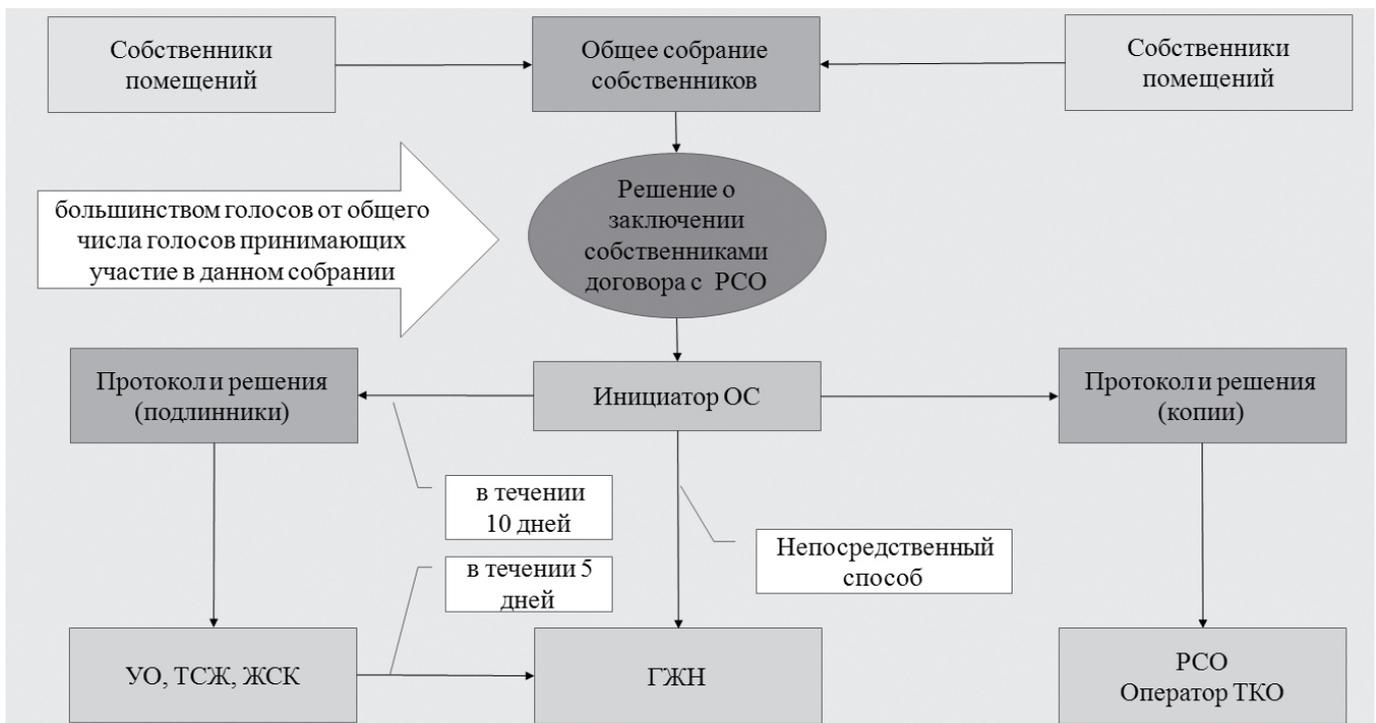
- Если собственники помещений на общем собрании таких собственников приняли решение о заключении договора с РСО ст. 157.2 ЖК РФ
- Непосредственный способ управления (ограничен МКД в которых количество квартир не превышает 30) — ст. 164 ЖК РФ.
- При досрочном расторжении договора ресурсоснабжения с УО, ТСЖ, ЖСК по инициативе РСО при наличии задолженности этих организаций по оплате потребленных ресурсов в размере превышающем 2 расчетных периода. — ст. 157-2 ЖК РФ.

- Если собственники помещений на общем собрании собственников приняли решение о сохранении ранее существовавших прямых договорных отношений с РСО (после 30.06.15 г.) — ст.1 2 176-ФЗ РФ.
- Если собственники не выбрали способ управления МКД, выбрали, но не реализовали.
- Если УО,ТСЖ, ЖСК не заключили договор ресурсоснабжения с РСО.

Порядок оплаты потребителями КУ и КРСОИ в зависимости от вида прямых отношений

Виды прямых отношений	КУ	КРСОИ	НПА
Если собственники помещений на общем собрании таких собственников приняли решение о заключении договора с РСО	PCO	УО	Ст. 157.2 ЖК РФ
Непосредственный способ управления	PCO	PCO	Ч.5. ст. 154 ЖК РФ
При досрочном расторжении договора ресурсоснабжения с УО, ТСЖ, ЖСК по инициативе РСО	PCO	УО	П.2. ч.1. ст.157.2 ЖК РФ
Если собственники помещений на общем собрании собственников приняли решение о сохранении ранее существовавших прямых договорных отношений с РСО	PCO	PCO	ст.12 176 –ФЗ РФ
Если собственники не выбрали способ управления МКД; выбрали, но не реализовали	PCO	PCO	Ч.5. ст. 154 ЖК РФ
Если УО,ТСЖ, ЖСК не заключили договор ресурсоснабжения с РСО	PCO	PCO НПА не установлено	Ч.9. 157.2. ЖК РФ

Порядок принятия собственниками помещений решения о переходе к прямым договорным отношениям с РСО



Порядок досрочного расторжения РСО договора ресурсоснабжения с УО, ТСЖ и ЖСК

ПРИ НЕИСПОЛНЕНИИ ИМИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ОПЛАТЕ ПОТРЕБЛЕННЫХ РЕСУРСОВ

Основания для досрочного расторжения РСО договора с УО, ТСЖ, ЖСК

Ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами вправе в одностороннем порядке отказать от исполнения заключенных с лицом, осуществляющим управление многоквартирным

домом, договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами при наличии у лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, признанной им или подтвержденной всту-

КОММЕНТАРИИ И ПРОГНОЗЫ

пившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отхо-

дами, независимо от факта последующей оплаты данной задолженности лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, за исключением случая полного погашения данной задолженности лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, до вступления в законную силу судебного акта.

Порядок определения среднемесячной величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения

Данная величина определяется ресурсоснабжающей организацией по следующей формуле:

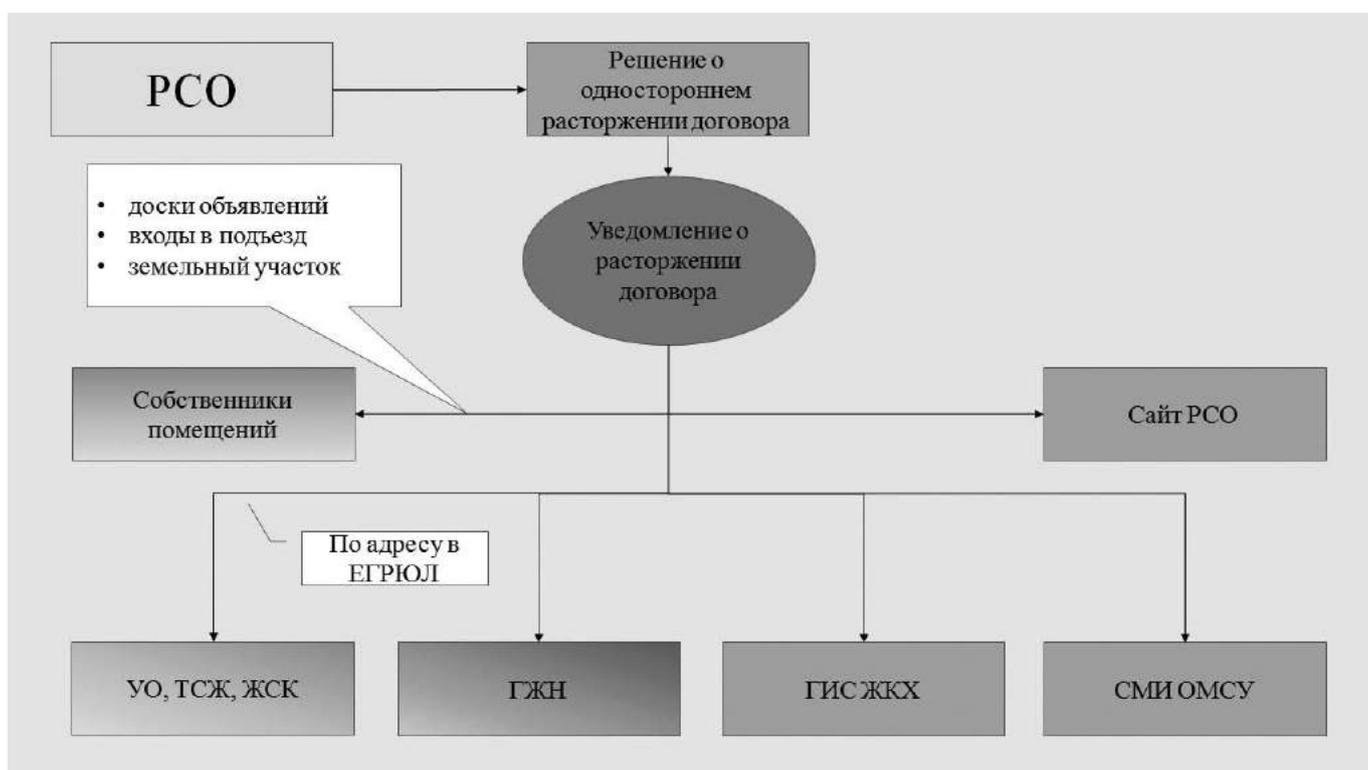
Среднемесячная величина = сумма обязательств УО по договору ресурсоснабжения (за 12 месяцев) / 12.

Момент расторжения договора ресурсоснабжения с УО, ТСЖ, ЖСК

По истечении тридцати дней с даты направления УО, ТСЖ, ЖСК уведомления договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами считается прекращенным полностью, а договор ресурсоснабжения считается прекращенным в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей

коммунальной услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и продолжает действовать в части приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Порядок уведомления РСО о решении досрочно расторгнуть договор ресурсоснабжения



Обязанности РСО при прямых отношениях

Обязанности РСО	Примечание	Последствия
Предоставлять УО, ТСЖ и ЖСК информацию о показаниях ИПУ	Законодательно не установлены сроки и порядок исполнения данного вида обязательства.	РСО заинтересованы в недостоверности и несвоевременности передачи информации, т.к. это приведет к росту объемов КРСОИ у управляющей организации и соответственно к увеличению доходов РСО. Конфликт с УО. Убыточность УО при предоставлении КРСОИ
Принимать информацию от УО, необходимую для расчета КУ	Документы, которые должна передать УО, не отнесены к технической и иной документации. Следовательно, в законодательстве отсутствует ответственность УО, ТСЖ, ЖСК по ее не передаче. По истечении 30 дней РСО должна приступить к исполнению обязательств по предоставлению КУ потребителям (безоговорочно).	РСО может не успеть подготовиться к моменту начала исполнения своих обязательств по вине УО. Возможно появление кассовых разрывов
Уведомлять о принятия решения о расторжении договора ресурсоснабжения	Размещение уведомления: • Сайт РСО, • СМИ ОМСУ, • ГИС ЖКХ, • Доски объявлений, • Входы в подъезд, • Земельный участок. Доведение до: • ГЖН, • УО, ТСЖ, ЖСК.	Чрезмерная зарегулированность приведет к дополнительным затратам РСО
Производить в установленном порядке расчет размера платы за КУ и КРСОИ	Увеличение количества абонентов —100-1000 раз	Для РСО: Увеличение затрат без их финансового обеспечения. Увеличение штата. Рост затрат 0.3 -22%
Производить перерасчет размера платы за КУ при предоставлении его ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность		
Принимать показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета	Увеличивается количество абонентов	Для РСО: Увеличение затрат без их финансового обеспечения. Увеличение штата. Рост затрат 0.4 -12%
Проводить проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и достоверности предоставленных сведений об их показаниях	56% собственников и нанимателей помещений отказывают в доступе в свое помещение	
Принимать участие в проверке факта предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность	Увеличивается количество абонентов.	Для РСО: Увеличение затрат без их финансового обеспечения. Увеличение штата.
Обеспечить изготовление и доставку платежных документов на оплату КУ	В среднем размер затрат на расчет, изготовление ПД и их доставку составляет более 3% от размера вносимой платы	

Для исполнения данных обязательств РСО должна дополнительно:

- Организовать работу с неплательщиками (потребителями);
- Вести учет индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета;

КОММЕНТАРИИ И ПРОГНОЗЫ

- Осуществлять проверку достоверности передаваемых сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, а также осуществлять проверку состояния указанных приборов учета;
- Осуществлять приостановление или ограничение предоставления коммунальной услуги;
- Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан;
- Предоставлять потребителям сведения о правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за коммунальные услуги, о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, о наличии оснований и правильности начисления неустоек (штрафов, пеней).

Обязанности УО, ТСЖ, ЖСК при прямых отношениях собственников помещений с РСО

Обязанности УО	Примечание	Последствия
Предоставлять РСО информацию необходимую для начисления платы за коммунальные услуги.	Законодательно не установлены сроки и порядок исполнения данного вида обязательства. Данная информация подлежит ежемесячной актуализации.	Увеличение затрат в ставке «управление». Данный вид обязательств не учитывается в структуре платы за жилое помещение, устанавливаемой ОМСУ.
Увеличение затрат в ставке «управление». Данный вид обязательств не учитывается в структуре платы за жилое помещение, устанавливаемой ОМСУ.	Параметры качества КР на границе общего имущества законодательно не установлены.	Систематические судебные споры.
Принимать от собственников и нанимателей помещений в МКД обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги.	Принимать от собственников и нанимателей помещений в МКД обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги.	Будут нарушаться права потребителей.
Взаимодействовать с РСО	В вопросах: <ul style="list-style-type: none">• рассмотрении обращений потребителей;• проведении проверки фактов, изложенных в них;• устранении выявленных нарушений;• направлении информации о результатах рассмотрения обращений.	Будут нарушаться права потребителей
Получать информацию от РСО о показаниях ИПУ.	Данная информация необходима для определения объемов КРСОИ.	Увеличение КРСОИ. Дублирование функций РСО (перепроверка поступающей информации). Уменьшение средств на текущий ремонт ОИ.

Общие выводы по возможным последствиям при реализации прямых отношений

- Возникает непрозрачность объемов потребления КРСОИ.
- У РСО и УО появляются дополнительные виды обязательств, которые финансово не обеспечены. Требуется увеличение штата сотрудников организации с полной трудовой нагрузкой, а также приобретение дополнительного программного обеспечения.
- Убыточность УО при предоставлении КРСОИ.

Предложения по нормализации прямых отношений

Правительство РФ старается сдерживать рост тарифов на коммунальные услуги, но одновременно увеличивает затратные виды обязательств РСО без финансового их обеспечения, что приводит к несостоятельности данных организаций.

- Предлагается в регламент Государственной Думы РФ ввести обязательное требование — инициаторам законопроектов представлять справку о влиянии законопроекта на рост тарифов КУ.
- Законопроекты, приводящие к увеличению видов обязательств РСО должны содержать механизмы изменения законодательства о тарифном регулировании.