

Прямые расчеты с ресурсоснабжающей организацией за коммунальные услуги в многоквартирном доме

Ештокина Елена Александровна

Хабаровский государственный университет экономики и права

Магистрант

Хохлова Екатерина Юрьевна

Хабаровский государственный университет экономики и права

к.ю.н., кафедра гражданского права и гражданского процессуального права

Аннотация

Работа посвящена изучению действующего законодательства и судебной практики в сфере оказания коммунальных услуг. Цель исследования – определение возможности оплаты потребителем коммунального ресурса непосредственно ресурсоснабжающей организации.

Ключевые слова: ресурсоснабжающая организация, потребитель, исполнитель, коммунальная услуга, индивидуальное потребление, общедомовые нужды.

Direct payments to the supplier of utility resources in an apartment building

Eshtokina Elena

Khabarovsk State University of Economics and Law

Master

Khokhlova Ekaterina

Khabarovsk State University of Economics and Law

Candidate of Law Sciences, Department of Civil Law and Civil Procedure Law

Abstract

The article is devoted to studying the current legislation and judicial practice in the provision of public services. The purpose of the study - the definition of the possibility of payment by the consumer directly to communal resource utility providers.

Keywords: provider of utility resource consumer, ringer municipal services, utilities, individual consumption, total consumption.

Согласно части 4 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации [1] и пункта 2 Правил предоставления коммунальных услуг [2], под «коммунальной услугой» понимается осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса. При этом под коммунальным ресурсом традиционно понимается холодная вода,

горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды.

В российском гражданском праве «услуга» выражается в определенном полезном эффекте (результате) от совершения исполнителем определенных действий либо осуществления им определенной деятельности [3]. Характерной особенностью коммунальной услуги является то, что она имеет материально-вещественную природу конечного продукта деятельности, по предоставлению коммунальных ресурсов (электрическая и тепловая энергия, вода, газ и т.д.) [4].

При этом надо понимать, высокую социальную значимость деятельности по оказанию коммунальной услуги, так как она направлена на удовлетворение жизненных потребностей граждан. Поэтому, проводимая в последние годы модернизация жилищного законодательства не учитывает ряд вопросов возникающих в правоприменительной практике в связи с вносимыми изменениями.

Существующая система предоставления и оплаты коммунальных услуг предусматривает поставку коммунального ресурса от ресурсоснабжающей организации (далее – РСО) исполнителю коммунальной услуги (управляющей компании, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу), которые в свою очередь оказывают коммунальные услуги непосредственно потребителям – собственникам (нанимателям) помещений в многоквартирном доме (далее – МКД).

При этом именно исполнитель, оказывающий коммунальные услуги потребителю, ответственен за качество предоставляемой коммунальной услуги, отпущенной РСО и за его оплату.

В результате на практике встречаются случаи, когда исполнитель не может расплатиться в полном объеме с РСО за полученный коммунальный ресурс чаще всего в связи с неплатежеспособностью потребителей, что приводит неизбежному банкротству управляющих организаций, в лице исполнителя коммунальной услуги. В результате РСО несут убытки, так как денежные средства, поступающие в конкурсную массу, в том числе за коммунальные услуги, оказанные РСО, идут на погашение требований кредиторов исполнителя коммунальной услуги, установленную ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», среди которых РСО не является единственной.

Савицкая О.Г. высказалась по этому поводу в защиту существующей системы взаимоотношений между РСО, исполнителем и потребителем. По ее мнению, когда граждане заключают прямые договора с РСО, то теряется квалифицированный контроль за соблюдением законных прав и интересов потребителей, снижается вероятность привлечения правонарушителей к гражданско-правовой ответственности за некачественно оказанные услуги с возможностью перерасчета платы за коммунальные услуги [5].

Однако с таким утверждением можно было бы согласиться, если бы речь шла о добросовестных управляющих организациях, которых в наше время можно встретить все реже. Вместе с тем, в силу отсутствия

законодательно закрепленных высоких требований к управляющим организациям предоставление собственникам права выбора может выступить дополнительной гарантией их интересов при оплате коммунальных услуг [6].

Поэтому все чаще РСО стараются найти такой способ организации работы, при которой осуществляется поступление денежных средств от потребителей непосредственно в РСО, исключая при этом счета исполнителя.

В случае, когда исполнителем коммунальной услуги, в соответствии с договором управления МКД является управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, либо иная организация, уполномоченная заключать договора ресурсоснабжения с РСО, то исполнитель коммунальной услуги вправе предъявляет к оплате их стоимость и получать денежные средства на свой счет.

Однако в указанном выше случае, порядок оплаты за потребленные коммунальные услуги собственниками (нанимателями) МКД напрямую в РСО возможно при соблюдении следующих условий.

Таким условием в соответствии с частью 7.1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации является решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД). Нанимателям по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования представлена такая возможность при условии, если данным договором предусмотрено внесение платы непосредственно в РСО (См. часть 4.1 указанной статьи).

Согласно общепринятому порядку, установленному Правилами заключения договоров с РСО, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 №124 «О правилах обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг» (далее - Правила №124) в перечень документов, предоставляемых исполнителем при заключении договора снабжения коммунальными услугами с РСО входит протокол общего собрания собственников помещений в МКД, в котором указано, что собственниками и пользователями помещений в МКД принято решение об оплате за коммунальные услуги (некоторые, либо все) непосредственно в РСО, при условии, если такое решение принималось (См. пункт 6 Правил №124).

Верховный суд Российской Федерации в решении от 05.05.2014 № АКПИ14-197 указал, что такое закрепление порядка внесения платы за коммунальные услуги, является установлением нового способа исполнения обязательств потребителем за оказанные коммунальные услуги перед исполнителем.

При этом поступление денежных средств в РСО от собственников, является исполнением их обязательств по оплате коммунальных услуг, в отсутствие договорных отношений между ними. Однако исполнитель коммунальной услуги, на основании договора управления МКД, продолжает отвечать за качество предоставляемой коммунальной услуги, а также за ведение претензионно-исковой работы с должниками.

Таким образом, в соответствии с решением, принятым на общем собрании, собственникам помещений в МКД о внесении платы за оказанные коммунальные услуги в конкретную РСО, последним предоставляется законное право начисления и взимания платы непосредственно с собственников и нанимателей помещений в данном МКД. При этом "прямые расчеты" – это лишь один из способов исполнения обязательств по оплате коммунальных услуг собственниками помещений перед исполнителем, само обязательство остается в неизменном виде. Однако, принятие решения о внесении платы напрямую в РСО собственниками помещений в МКД, не исключает обязанности исполнителя коммунальной услуги заключать договора по снабжению коммунальными ресурсами с РСО [7].

На практике возможность потребителей оплачивать коммунальные услуги непосредственно РСО, при условии принятия такого решения на собрании собственников, реализуется путем включения в договор ресурсоснабжения между РСО и исполнителем пункта об указании в платежных документах, выставляемых потребителям реквизитов РСО [8]. При этом в случае если в МКД имеются собственники помещений, избравшие способ управления - непосредственное управление, то у них возникает обязанность по внесению платы за коммунальные услуги непосредственно в ту РСО, с которой у них заключен договор по поставке коммунального ресурса (см. часть 8 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Если порядок оплаты коммунальной услуги за индивидуальное потребление непосредственно в РСО имеет законодательное закрепление [9], то порядок внесение платы за общедомовое потребление напрямую РСО не представлялось возможным, так как в части 7.1 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации содержался прямой запрет, а именно собственники и пользователи помещений в МКД имели право по внесению платы за некоторые, либо все коммунальные услуги потребляемые в данном доме в РСО, за исключением коммунальных услуг, используемых при содержании общего имущества в МКД [10]. Таким образом, указание в законе запрета на получение платы напрямую в РСО за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды, не позволял РСО взыскивать указанную плату непосредственно с должников. Поэтому в судебных разбирательствах, предметом которых являлось взыскание РСО с собственников помещений задолженности за потребленные коммунальные услуги на общедомовые нужды, суд отказывал в удовлетворении таких требований [11].

Вместе с тем, Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ внесены изменения в часть 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации [12], теперь в состав платы за содержание жилого помещения также входят расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в МКД. При этом сумма оплаты за общедомовые нужды для потребителя ограничена нормативами потребления, которые устанавливает и утверждает каждый

субъект Российской Федерации, а разницу между нормативом и коллективным прибором учета обязаны будут погасить управляющие организации.

По мнению разработчиков законопроекта депутатов Государственной Думы Е.Л. Николаевой, М.М. Абасова, Е.А. Гришина, Р.А. Баталова, М.Х. Юсупова, Р.Ф. Абубакирова, и так далее у управляющих организаций появится стимул проводить в многоквартирных домах энергосберегающие мероприятия и налаживать платежную дисциплину собственников.

Причем необходимо отметить, что указанные изменения уже вступили в силу с 01.01.2017 и вызвали бурное обсуждение по поводу нелогичности включения затрат на общедомовые нужды в состав жилищных платежей. А его реализация уже первые месяцы показала, что те расходы за общедомовые нужды (имеется в виду расходы, которые не покрываются нормативным потреблением), которые существуют в доме, никуда не пропадают, а ложатся на плечи управляющей компании как невосполнимые, вгоняя их в еще большие долги перед РСО.

Таким образом, с 01.01.2017 собственниками при соблюдении условий, установленных частью 7.1 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации, вправе будут вносить плату за коммунальные услуги непосредственно РСО только за индивидуальное потребление.

В связи с изложенным, если прямые расчеты за коммунальные услуги законодательно урегулированы, то механизм внесения платы за общедомовые нужды по потреблению холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии непосредственно в РСО отсутствует. Для возможного выхода из сложившейся ситуации представляется внесение в часть 7.1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации дополнений в части принятия решения на общем собрании собственников МКД о внесении платы за общедомовые нужды в размере установленных нормативов потребления в РСО. Внесение соответствующих изменений и дополнений в действующее законодательство создаст необходимые правовые гарантии как для РСО, так для исполнителей и потребителей коммунальной услуги.

Библиографический список

1. Жилищный кодекс Российской Федерации. СЗ РФ. 2005. №1. Ст. 14.
2. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»): Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 // Российская газета. 2011. - №5492. – Ст. 116
3. Гражданское право. Учебник. В 2 т. Т. II. Полутом 2 / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер, 2000. С. 5.
4. Гордеев Д.П., Прокофьев В.Ю. Новое регулирование отношений по

- предоставлению коммунальных услуг // Жилищное право. 2006. №8. С. 47.
5. Савицкая О.Г. Особенности правового положения управляющей организации в сфере предоставления коммунальных услуг // Юрист. 2012. № 2.
 6. Рузанова В.Д., Крюкова Е. С. Особенности предоставления коммунальных услуг при многоуровневой системе управления многоквартирным домом // Законы России: опыт, анализ, практика. 2012. №12.
 7. Определение Верховного суда РФ от 06.07.2015 по делу №310-КГ14-8259.
 8. Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 23.07.2015 по делу № А17-7605/2014.
 9. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 25.06.2015 №Ф03-2379/2015.
 10. Жилищный кодекс Российской Федерации в редакции Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ.
 11. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 1 декабря 2015 г. № 87-КГПР15-9; ФАС ЗСО от 24.06.2015 № Ф04-20076/2015.
 12. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: ФЗ РФ от 29.06.2015 №176-ФЗ // Российская газета. 2015. №6716. Ст. 145