

23.09.2014 | Выгодны ли перерасчеты для УО?

Часто исполнители коммунальных услуг (КУ) сталкиваются с ситуацией, когда согласно Правилам предоставления коммунальных услуг потребитель этих услуг имеет право на перерасчет. Очевидно, что в случае непосредственного управления исполнитель коммунальных услуг, которым является ресурсоснабжающая организация (РСО), прямо заинтересован в отказе от перерасчётов, влекущих снижение стоимости КУ. Однако, подавляющее число многоквартирных домов (МКД) в России управляется всё же управляющими компаниями, ТСЖ, ЖСК. Кроме того, недавно принятый федеральный закон от 21.07.2014 N255-ФЗ предусматривает ликвидацию института непосредственного управления в домах, количество квартир в которых более 16. В данной статье рассмотрим вопрос перерасчётов за недопоставку/несоответствие качества КУ при управлении МКД управляющей компанией, ТСЖ, ЖСК, ЖК.

При решении об осуществлении перерасчёта управляющая организация (УО) обычно принимает во внимание такие факторы как незначительность суммы перерасчёта и отсутствие явной заинтересованности исполнителя в проведении такого перерасчёта – ведь стоимость КУ в полном объёме выплачивается в пользу РСО.

При этом УО учитывает, что мероприятия по осуществлению перерасчётов требуют некоторых затрат на работу специалистов, проводящих замеры, осуществляющих расчёт размера снижения стоимости КУ и т.д. и т.п.

С учётом указанных факторов очень часто принимается решение об уклонении от перерасчёта.

Дополнительным основанием для такого уклонения часто служит позиция РСО. Ведь если УО делает потребителю перерасчёт, точно на такую же сумму УО требует перерасчёт от РСО. А РСО, как уже упоминалось выше, заинтересована в получении оплаты коммунальных услуг в максимальном размере, независимо от фактического объёма и качества предоставленных КУ. На этой почве весьма вероятно возникновение конфликта между УО и РСО. И конфликт этот далеко не всегда разрешается в пользу УО,

особенно в условиях информационной войны, развёрнутой в отношении УО, ТСЖ, ЖСК.

В ряде случаев, например, договор ресурсоснабжения, заключенный между УО и РСО, просто не содержит требований к качеству КУ. И часто РСО апеллируют к этому договору в судах, а суды иногда принимают такой аргумент во внимание, несмотря на его прямое противоречие действующему законодательству РФ (**подп.«в» п.17 ПП РФ от 14.02.2012 N124**).

Перерасчёты, связанные с перерывами в предоставлении КУ, часто либо отклоняются РСО в полном объёме (особенно если УО не собрала «веских доказательств» таких перерывов), либо минимизируются, в том числе в нарушение действующего законодательства. Например, в подавляющем числе случаев РСО отклоняют перерасчёты за перерывы в предоставлении КУ собственникам помещений, оборудованных ИПУ. Статья об этом ранее размещалась на нашем сайте.

Таким образом, очень часто потребитель не может получить перерасчёт **не вследствие недобросовестности исполнителя коммунальных услуг, а вследствие особенностей взаимоотношений этого исполнителя с поставщиком коммунального ресурса.**

В результате влияния описанных факторов исполнитель коммунальных услуг (УО, ТСЖ, ЖСК, ЖК) может отклонять требования потребителя о перерасчёте, избегая таким образом возможного конфликта с РСО и полагая влияние наличия, либо отсутствия конкретного перерасчёта на деятельность организации несущественным.

Насколько это позиция верна?

Итак, рассмотрим негативные для исполнителя КУ последствия высокой стоимости коммунальных услуг.

Во-первых, это, безусловно, высокая «социальная напряжённость». Очевидно, что чем выше стоимость КУ, тем выше недовольство потребителей, тем больше с их стороны жалоб, обращений и иных негативных действий. И весь этот негатив традиционно направлен не на РСО, а именно на УО, ТСЖ, ЖСК.

Во-вторых, необходимо помнить, что вся неоплаченная потребителями стоимость КУ подлежит взысканию с исполнителя КУ в пользу РСО. И чем выше эта задолженность (в составе которой могут присутствовать и произведённые перерасчёты), тем выше финансовые риски исполнителя.

В-третьих, при наличии договоров с банками о приеме платежей потребителей без комиссии (когда оплата комиссии возлагается на исполнителя КУ), размер оплаты банковских услуг прямо пропорционален стоимости КУ.

Разумеется, одним из сложнейших моментов перерасчёта является не сам факт перерасчёта потребителю, а соответствующий перерасчёт суммы, которую УО обязана выплатить в пользу РСО. И в отстаивании права на перерасчёт возможны не только объёмная переписка, но и судебные разбирательства, в том числе по приведению в соответствие с законодательством договора ресурсоснабжения.

Естественно, претензионная работа УО может остаться без внимания потребителей коммунальных услуг (то есть собственников и нанимателей помещений), из которых довольно малая часть представляет объём работы управляющей компании. Тем не менее, данный аргумент для отказа от перерасчётов (которые скорее всего будут сопряжены с ухудшением отношений между УО и РСО) представляется несостоятельным.

Решая задачу минимизации платежей за коммунальные услуги, управляющая организация не только прямо исполняет жилищное законодательство (например, **подп.4 п.1.1 ст.161 ЖК РФ**), но и «нейтрализует» возможные негативные последствия отказов от перерасчётов непосредственно для себя. Производя перерасчёты, УО снижает недовольство собственников/нанимателей помещений (с одновременным ростом доверия к УО), уменьшает сумму задолженности перед РСО (при проведении перерасчётов в том числе должникам), снижает издержки на банковские переводы.

Из вышесказанного напрашивается только один вывод: **производить перерасчёты стоимости коммунальных услуг в случаях недопоставки/несоответствия качества этих услуг необходимо!**

Делать эту работу надо в строгом соответствии с законодательством РФ: **порядок перерасчёта определён разделом IX (пункты 98 - 103) ПП РФ от 06.05.2011 N354, порядок установления фактов предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определён разделом X (пункты 104 - 113) ПП РФ от 06.05.2011 N354.** Одновременно необходимо вести работу по понуждению к исполнению законодательства недобросовестных ресурсоснабжающих организаций.

И, как для потребителей, так и для исполнителей коммунальных услуг, положительный эффект от такой работы неизбежен.

Дмитрий Нифонтов

**Обсудить статью Вы можете
в группе "АКАТО" в социальной сети "ВКонтакте"**

Автор:Нифонтов Д.Ю.