

10.12.2014 | РСО: прямые платежи и прямые договоры

Концепция «исполнителя коммунальных услуг», утверждённая жилищным законодательством России, постоянно критикуется экспертами сферы ЖКХ, а в последнее время критика этой концепции слышна и из уст непосредственно её утвердивших депутатов Государственной Думы РФ. Существующая схема предоставления и оплаты коммунальных услуг предусматривает поставку некоего коммунального ресурса от ресурсоснабжающей организации к исполнителю коммунальных услуг (УО, ТСЖ, ЖСК), потом этот «коммунальный ресурс» на некой границе зон эксплуатационной ответственности загадочным образом превращается в «коммунальную услугу», которая исполнителем оказывается потребителю. Соответственно, оплата предоставленной услуги поступает от потребителя к исполнителю, а от исполнителя (уже в качестве оплаты коммунального ресурса) в РСО. Сложившаяся система двух различных правоотношений («РСО – исполнитель КУ» и «исполнитель КУ – потребитель КУ») не всегда устраивает самих участников этих правоотношений.

Чего хотят РСО?

В рамках утверждённой законодательством концепции РСО поставляет исполнителю КУ коммунальный ресурс и предъявляет к оплате стоимость этого ресурса. При этом исполнитель, оказывающий коммунальную услугу потребителю, несёт ответственность за качество этой услуги, осуществляет учёт объёмов потребления, производит перерасчёты, для чего принимает от потребителей соответствующие документы, ведёт претензионную работу с должниками – и несёт соответствующие издержки на все эти работы. При этом тарифы на коммунальные услуги равны тарифам на соответствующие коммунальные ресурсы, т.е. РСО получает доход в виде стоимости поставленного ресурса, и не несёт издержек, связанных с предоставлением коммунальных услуг. Казалось бы, очень даже хорошая для РСО схема – не надо работать с каждым конкретным потребителем, вести соответствующую бухгалтерию, «выбивать» деньги с должников.

Но возникает другая проблема. Исполнитель коммунальных услуг в подавляющем числе случаев не может в полном объёме оплатить полученный от РСО коммунальный ресурс.

Во-первых, как никогда остро стоит проблема неплатежей потребителей жилищно-

коммунальных услуг. Причина и в низком уровне доходов населения при высокой стоимости ЖКУ, и в «протестных» неплатежах, вызванных как низким качеством услуг, так и устоявшимся общественным мнением о повальной недобросовестности всех исполнителей КУ.

Во-вторых (отчасти это последствия первой причины), исполнитель КУ полученные за коммунальные услуги денежные средства часто использует для собственных нужд, компенсации собственных расходов, покрытия собственных издержек. Необходимо учесть, что потребители-неплательщики имеют задолженности не только за коммунальные услуги, но и за жилищные, а стоимость именно жилищных услуг является доходом исполнителя КУ. При этом стоимость жилищных услуг устанавливается самими потребителями, и в подавляющем числе случаев тариф установлен в размере, обеспечивающим работу исполнителя с минимальной рентабельностью, а то и вообще не покрывающим издержек исполнителя. Низкий тариф и задолженности потребителей приводят к необходимости для исполнителя КУ использовать для собственных нужд любые денежные средства, находящиеся на расчётных счетах организации, в том числе средства, предназначенные для оплаты коммунальных ресурсов.

Сложившаяся ситуация приводит к тому, что РСО пытаются найти такую схему работы, при которой исполнитель КУ работает с конечными потребителями, несёт ответственность за качество услуг, ведёт претензионную работу, но при этом денежные средства от потребителей поступают напрямую в РСО, минуя «ненадёжные» расчётные счета исполнителей КУ. И, надо сказать, ряд таких схем жилищным законодательством предусмотрено.

Прямые платежи

В случае, если общим собранием собственников помещений МКД избран способ управления управляющей организацией, либо ТСЖ, либо ЖСК или иным специализированным жилищным кооперативом и избрана конкретная организация, осуществляющая управление домом, такая организация становится исполнителем коммунальных услуг. Исполнитель заключает с собственниками помещений дома договоры управления, предусматривающие в числе прочего предоставление коммунальных услуг, а с РСО заключает договоры ресурсоснабжения для целей оказания коммунальных услуг.

Согласно договору управления исполнитель коммунальных услуг предоставляет эти самые услуги и предъявляет к оплате потребителям их стоимость, т.е. получает денежные средства на свой расчётный счёт.

Однако, части 6.3 и 7.1 ст.155 ЖК РФ устанавливают, что общим собранием

собственников помещений МКД (или общим собранием членов ТСЖ, ЖСК) может быть установлена возможность внесения оплаты за коммунальные услуги непосредственно в РСО. В этом случае внесение собственниками платы за коммунальные услуги напрямую в РСО считается выполнением своих обязательств по оплате коммунальных услуг. При этом никаких договоров между потребителями и РСО не заключается, оплата производится на основании договора управления, заключенного между исполнителем КУ и потребителями, исполнитель КУ продолжает нести ответственность за качество коммунальных услуг и не освобождается от обязанности ведения претензионной работы с должниками.

Это первый способ оплаты коммунальных услуг напрямую в РСО.

Второй способ предусмотрен Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012г. N124 (далее – Правила N124).

Согласно п.26 Правил N124 в договоре ресурсоснабжения может быть предусмотрена уступка от исполнителя коммунальной услуги к ресурсоснабжающей организации права требования задолженности потребителей в соответствии со ст.382 ГК РФ.

В этом случае никакого дополнительного согласия собственников не требуется, никаких дополнительных договоров между РСО и потребителями не заключается, РСО выставляет собственникам счета на оплату КУ, ведёт с ними претензионную работу по задолженностям и т.п. Исполнитель КУ при этом продолжает нести ответственность за качество услуг, но решение вопросов финансовых расчётов за эти услуги передаёт РСО.

Помимо двух приведённых случаев, при которых договорные отношения между РСО и потребителями отсутствуют, все платежи вносятся потребителями КУ непосредственно в РСО в случае наличия прямых договоров на предоставление коммунальных услуг между потребителями и РСО.

Однако, необходимо знать, что далеко не всегда такие прямые договоры правомерны.

Прямые договоры

Не будем долго расписывать случаи правомерности заключения прямых договоров между РСО и потребителями КУ, а просто приведём исчерпывающий перечень таких случаев:

1. Заключение договора с собственником индивидуального жилого дома.
2. Заключение договоров с собственниками помещений МКД в случае выбора общим собранием собственников непосредственного управления.
3. Заключение договоров с собственниками помещений МКД в случае, если договоры

управления собственников с ранее действующим исполнителем КУ (УО, ТСЖ, ЖСК) не действуют (истёк срок действия, расторгнуты по тем или иным причинам), а договор управления с иным исполнителем КУ не заключен (не выбран или не реализован способ управления, не выбрана организация, управляющая домом, либо выбрана с ещё не наступившей даты и т.п.).

4. Заключение договоров с собственниками нежилых помещений МКД.

5. Заключение договоров с собственниками помещений МКД в случае, если задолженность исполнителя КУ перед РСО превысила стоимость потребления коммунального ресурса за три месяца.

Иных случаев заключения прямых договоров на предоставление КУ между РСО и потребителем КУ законодательством не предусмотрено.

Необходимо обратить особое внимание, что при наличии исполнителя коммунальных услуг (УО, ТСЖ, ЖСК) и отсутствии трёхмесячной задолженности этого исполнителя перед РСО, заключение прямых договоров между РСО и собственниками жилых помещений МКД не основано на законе. Наличие такого договора свидетельствует о том, что имеет место один из ранее перечисленных случаев – либо исполнитель имеет трёхмесячную задолженность (а в «условиях задачи» указано, что это не так!), либо собственники помещений избрали непосредственное управление (а мы рассматриваем случай реализации способа управления УО, ТСЖ или ЖСК). Такой договор подразумевает наличие у РСО обязанностей исполнителя КУ, т.е. содержание и ремонт внутридомовых сетей, обеспечивающих предоставление соответствующих коммунальных услуг собственникам помещений. Но, во-первых, сами РСО обычно не планируют исполнять такие обязанности, во-вторых, при наличии избранного общим собранием исполнителя КУ его функции не могут быть переданы РСО. Таким образом, в рассматриваемом случае прямой договор между РСО и собственниками жилых помещений МКД является ничтожным, и любой суд это признает.

Выводы

Подведём итог наших рассуждений.

Прямые платежи собственников помещений в РСО возможны:

1. От собственников жилых домов, на основании договора с РСО. Основания: часть 9 ст.155 ЖК РФ, подп. «в» п.17 Правил предоставления коммунальных услуг, утверждённых ПП РФ от 06.05.2011 г. N354 (далее – Правила N354).

2. От собственников нежилых помещений МКД. Основание: п.18 Правил N354.
3. От собственников жилых помещений МКД в случаях:
 - 3.1. При непосредственном управлении МКД. В этом случае РСО является исполнителем КУ, между РСО и собственниками заключаются договоры предоставления коммунальных услуг. Основания: часть 8 ст.155 ЖК РФ, подп. «а» п.17 Правил N354.
 - 3.2. При управлении домом УО, ТСЖ, ЖСК, если общее собрание собственников помещений МКД приняло соответствующее решение. Договор между РСО и собственниками не заключается, могут вноситься изменения в договор управления. Основания: части 6.3 и 7.1 ст.155 ЖК РФ.
 - 3.3. При переуступке права требования от исполнителя КУ к РСО. Вносятся соответствующие изменения в договор ресурсоснабжения, заключенный между РСО и исполнителем КУ, согласия потребителей не требуется, договоры между РСО и собственниками помещений не заключаются. Основания: п.26 Правил N124, ст.382 ГК РФ.
 - 3.4. Если договоры управления собственников с ранее действующим исполнителем КУ (УО, ТСЖ, ЖСК) не действуют (истёк срок действия, расторгнуты по тем или иным причинам), а договор управления с иным исполнителем КУ не заключен (не выбран или не реализован способ управления, не выбрана организация, управляющая домом, либо выбрана с ещё не наступившей даты и т.п.). Основание: подп. «б» п.17 Правил N354.
 - 3.5. Если задолженность исполнителя КУ перед РСО превысила стоимость потребления коммунального ресурса за три месяца. Основание: подп. «а» п.30 Правил N124.

Иных случаев прямых платежей собственников помещений МКД в РСО и заключения прямых договоров действующим законодательством РФ не предусмотрено.

Дмитрий Нифонтов

Центр дистанционного обучения "АКАТО" предлагает претендентам на получение квалификационного аттестата (должностным лицам соискателям лицензии, ответственным за деятельность по управлению МКД) пройти **предаттестационную подготовку, в ходе которой экспертом будут подробно разъяснены все утверждённые вопросы квалификационного экзамена с указанием верных ответов и ссылками на положения законодательства, регламентирующие рассматриваемые вопросы.**

Подробнее > > >

**Получить разъяснения актуальных вопросов ЖКХ Вы можете, приняв участие в семинарах ЦДО "АКАТО".
Следите за расписанием мероприятий на сайте "АКАТО".**

Дополнительная информация по телефону **8-800-700-60-58
или по e-mail: acato@acato.ru**

Автор: Нифонтов Д.Ю.