

ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ВЗАИМООТНОШЕНИЙ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ И ЖИТЕЛЕЙ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Галаева Анастасия Александровна
Аспирант, МГУ
им. М.В. Ломоносова

LEGAL BASES OF RELATIONSHIP MANAGEMENT COMPANIES AND INHABITANTS OF APARTMENT HOUSES

A. Galaeva

Annotation

In the article the author analyzes the activities of management companies managing apartment buildings, emphasizes the importance of changes in the supply of apartment buildings and communal resources and to provide consumers of public services, proposes to give the General meeting of owners of premises in an apartment house the right to make decision about payment for some or all of utilities management companies, to give the owners of premises in an apartment house the right of choice to contract supplies of resources with resource-supplying organization and pay them directly consumed utility services or the preservation of existing relations.

Keywords: management of apartment houses, management companies, housing cooperatives, housing prices, resource providers, debt management companies, utilities, consumers.

Аннотация

В статье автор анализирует деятельность управляющих компаний по управлению многоквартирными домами, подчеркивает значимость внесения изменений в систему отношений по снабжению многоквартирных домов коммунальными ресурсами и обеспечению потребителей коммунальными услугами, предлагает наделить общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правом принимать решение о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги управляющим организациям, закрепить за собственниками помещений в многоквартирном доме право выбора на заключение договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающей организацией и оплаты им напрямую потребляемых коммунальных услуг или сохранение действующих отношений.

Ключевые слова:

Управление многоквартирными домами, управляющие компании, жилищные кооперативы, тарифы ЖКХ, ресурсоснабжающие организации, задолженность управляющих компаний, коммунальные услуги, потребители.

Правительством Российской Федерации в 2016–2017 гг. было предложено повышение цен на услуги ЖКХ, электричество и газ согласно уровню прогнозной инфляции. В 2017 году тарифы ЖКХ, предварительно, поднимут на 4,9%, в 2018 году – рост ЖКХ будет на 4,4%, а в 2019 году повышение составит 4,1%.

Повышение тарифов на газ, электроэнергию и услуги коммунального сектора (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение) в период с 2017 по 2019 год планируется на уровне не выше прогнозной инфляции. Такие данные содержатся в прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации на 2017–2019 годы. Для газа и коммунальных услуг такой рост существенно выше, чем закладывалось в опубликованном ранее сценарном прогнозе Минэкономразвития на тот же период [1].

По сравнению с майскими оценками изменится совокупный платеж граждан за коммунальные услуги и составит с июля 2017 года 4,8%, с июля 2018 года – 4,3%, с июля 2019 года – 4%.

Почему же тарифы на ЖКХ продолжают расти и достигают уровня выше инфляции?

Одной из особо значимых проблем жилищно-коммунального комплекса является распространение на рынке управляющих компаний недобросовестных организаций и так называемых фирм-однодневок [2].

Некоторые из указанных компаний изначально создаются для мошеннических схем и ведения неправомерной деятельности. Денежные средства, собранные такими компаниями с населения для оплаты коммунальных ресурсов, поставленных ресурсоснабжающими организациями, нередко становятся предметом присвоения или растраты. Причины возникновения подобной проблемы многочисленны. Однако решающее значение для привлечения на рынок коммунальных услуг недобросовестных организаций оказывает один фактор. Он заключается в посреднической природе деятельности по оказанию коммунальных услуг, если указанные услуги предоставляют управляющие организации [3] (часть 62 статьи 155, часть 12 статьи 161 ЖК РФ).

Недобросовестность в действиях управляющих организаций приводит к образованию задолженности за коммунальные ресурсы перед ресурсоснабжающими организациями, необоснованным начислениям собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах платы за коммунальные услуги [4]. На управляющие компании не возложена обязанность обеспечивать целевое расходование этих средств, как оно есть в бюджете, нет системы прямой связи между получением денежных средств и их расходованием [5] (рис. 1–2).



Рисунок 1.

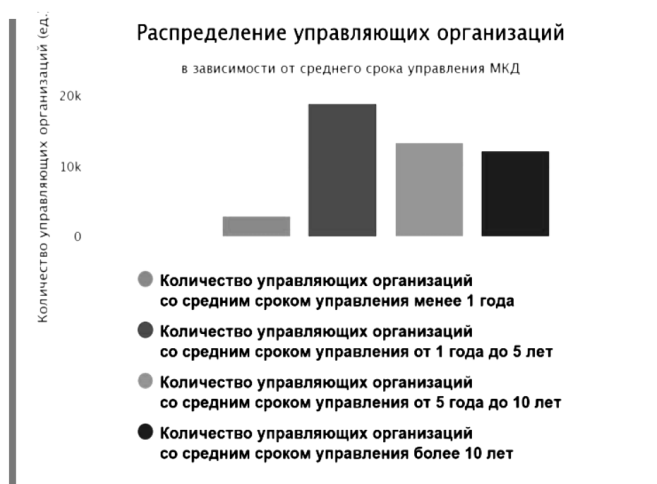


Рисунок 2.

Данные организации не вырабатывают и не производят коммунальные услуги, не обладают сложным и дорогостоящим технологическим оборудованием, не несут затрат, однако оперируют значительными денежными средствами населения. Согласно нормам Жилищного кодекса Российской Федерации плата за коммунальные услуги по общему правилу вносится собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жи-

лых помещений по договорам социального найма управляющей организации [6].

В части 71 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации содержится правило, согласно которому на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного, либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества. Зачастую, как показывает практика, собственники помещений в многоквартирном доме, оставаясь пассивными в выборе способа управления многоквартирным домом, не пользуются и указанным правом.

Плата за коммунальные услуги, в том числе коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, вносится нанимателями (собственниками) напрямую ресурсоснабжающим организациям при осуществлении собственниками помещений в многоквартирном доме непосредственного управления таким домом, а также если собственниками не выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован (часть 5 статьи 154 и часть 8 статьи 155 ЖК РФ).

По нашему мнению, необходимо внести изменение в систему отношений по снабжению многоквартирных домов коммунальными ресурсами и обеспечению потребителей коммунальными услугами. В новой модели отношений договоры ресурсоснабжения будут заключаться ресурсоснабжающими организациями непосредственно с собственниками помещений в многоквартирном доме по типовой форме, утверждаемой Правительством Российской Федерации, в случае если они примут такое решение на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, либо ресурсоснабжающая организация в одностороннем порядке откажется от договора ресурсоснабжения, заключенного с лицом, осуществляющим деятельность по управлению

многоквартирным домом. При этом основанием для такого отказа является признанная им или подтвержденная решением суда задолженность перед ресурсоснабжающей организацией по оплате по такому договору в размере равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по его оплате [7]. Предлагается в целях защиты граждан и во избежание появления "двойных" квитанций о заключении (расторжении) такого договора уведомлять орган государственного жилищного надзора. Законопроекты, подтверждающие необходимость указанных нововведений, внесены в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации и находятся на рассмотрении [8].

Вместе с тем, нами также предлагается наделить общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правом принимать решение о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги управляющим организациям. Предполагается, что такое решение может быть принято, если эта организация пользуется доверием граждан и зарекомендовала себя как добросовестный исполнитель услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Кроме этого, внести дополнения в ЖК РФ и на законодательном уровне закрепить за собственниками помещений в многоквартирном доме право выбора на заключение договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающей организацией и оплаты им напрямую потребляемых коммунальных услуг или сохранение действующих отношений, при которых управляющая организация,

ТСЖ, жилищный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив осуществляют предоставление коммунальных услуг в качестве посредника. При первой схеме взаимоотношений, необходимо определить роль управляющих организаций, ТСЖ, жилищных кооперативов, иных специализированных потребительских кооперативов, которые продолжают выступать посредниками при предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

По утверждению Игоря Кокина, эксперта Научно-образовательного центра федеральных и региональных программ Высшей школы государственного управления РАНХиГС [9], вопрос не только в том, чтобы платить напрямую поставщику ресурсов, но и в том, как разделить ответственность между ресурсоснабжающей организацией и управляющей компанией. По его мнению, и с этим сложно не согласиться, не исключены ситуации, когда при возникновении проблем ни одна из сторон не возьмет на себя ответственность за их устранение. Учитывая изложенное, предлагается также внести дополнения в ЖК РФ и установить ответственность ресурсоснабжающей организации и управляющей компании за недобросовестное исполнение ими своих обязанностей.

Предлагаемые в данной статье изменения будут способствовать выстраиванию цивилизованной системы отношений в сфере ЖКХ между управляющими компаниями, ресурсоснабжающими организациями и собственниками помещений.

ЛИТЕРАТУРА

1. Постановление Пленума Верховного суда РФ от 27.06.2017 № 22 "О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности";
2. Постановление Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 (ред. от 27.02.2017) "О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами";
3. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов. Официальный сайт <http://economy.gov.ru> (дата обращения 10.07.2017);
4. Законопроект "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в целях совершенствования порядка внесения платы за коммунальные услуги", № 173562-6;
5. Жилищный кодекс Российской Федерации ч. 62 ст. 155, ч. 12 ст. 161;
6. Официальный сайт Государственной корпорации – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, <https://www.reformagkh.ru/analytics>, (дата обращения 10.07.2017);
7. Уголовный кодекс Российской Федерации ч.3.ст.160, ч. ст.159, ст.285;
8. Законопроект № 207460-7 "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" от 23.06.2017;
9. Российская газета, Столичный выпуск № 7303 (137) <https://rg.ru/2017/06/25/zhiteli-domov-smogut-oplachivat-uslugi-zhk-bez-upravliaiushchih-kompanij.html> (дата обращения 10.07.2017).