

Долгоиграющий посредник



Министр регионального развития РФ Виктор Басаргин не так давно заявил: весомая часть платежей граждан за коммунальные услуги не вовремя доходит до конечных получателей – поставщиков коммунальных ресурсов.

А все потому, объяснил министр, что между жителями и коммунальщиками стоят по-средники – управляющие компании. Нередко они либо придерживают оплату по счетам коммунальщиков, либо вовсе ее не перечисляют. Необходимо выстроить схему таким образом, чтобы управляющие компании перестали быть посредниками в платежах за коммунальные услуги, а получали бы деньги только за свою работу.

При этом средства до ресурсоснабжающих организаций должны доходить своевременно.

Этим заявлением В. Басаргин фактически признал, что УК не являются исполнителями коммунальных услуг.

Собственно, он лишь озвучил то, чего давно добивается жилищная общественность: управляющие компании не должны быть посредниками в платежах за коммунальные услуги. Однако в действующих законах все наоборот. Управляющие компании являются якобы исполнителями коммунальных услуг. Ресурсоснабжающие организации якобы поставляют им ресурсы для дальнейшего предоставления коммунальных услуг населению.

В ст. 155 (ч. 6.2) Жилищного кодекса «Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги» (введена Федеральным законом от 4.06.2011 № 123-ФЗ) сказано, что управляющие компании, ТСЖ, ЖСК рассчитываются за коммунальные ресурсы по заключенным с ресурсоснабжающими организациями договорам. Право устанавливать порядок взаиморасчетов между ними имеет лишь правительство РФ.

Президент России Дмитрий Медведев на заседании президиума Госсовета дал поручение о введении автоматического расщепления платежей за коммунальные услуги и запрета на аккумуляцию денежных средств ресурсо-снабжающих организаций на расчетных счетах управляющих компаний. Для выполнения этого поручения изменений, уже внесенных в Жилищный кодекс и другие федеральные законы, недостаточно. Вопрос не может быть решен до тех пор, пока управляющие компании будут по закону признаваться исполнителями

коммунальных услуг, а не организациями, обеспечивающими предоставление коммунальных услуг жителям. Согласитесь, понятия разные.

Избавиться от роли посредников в платежах УК смогут лишь тогда, когда перестанут предоставлять коммунальные услуги гражданам. Оказывается, такой вариант возможен, если собственники в доме выберут способ непосредственного управления и наймут управляющую компанию без возложения на нее функции исполнителя коммунальных услуг.

Кроме того, решение вопроса о прямых платежах ресурсоснабжающим организациям Жилищным кодексом отнесено к праву собственников помещений в многоквартирном доме. На основании решения общего собрания членов ТСЖ собственники и наниматели могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям за исключением услуг, которые используются в доме на общие нужды. И законодательство признает это выполнением собственниками и нанимателями своих обязательств по оплате «коммуналки» перед ТСЖ.

Но если в доме нет ТСЖ, ЖСК, и в нем работает управляющая организация? В этом случае тоже есть возможность обойти посредника. Ст. 155 (ч. 7.1) ЖК РФ предусматривает, что на основании решения общего собрания собственники и наниматели могут платить ресурсникам напрямую за все или некоторые коммунальные услуги (опять же за исключением услуг, потребляемых при использовании общего имущества). И это также признается выполнением ими своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией.

Эти нормы – как обходные пути. Но зачем ходить вокруг да около? Почему прямо не признать исполнителями коммунальных услуг ресурсоснабжающие организации. Тогда и изобретать ничего не пришлось бы. В Жилищном кодексе, в ст. 155 есть часть 9, которая гласит: «Собственники жилых домов оплачивают услуги и работы по их содержанию и ремонту, а также вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности».

Вот он, ответ на вопрос: «Кому платить за коммунальные услуги?». С кем заключил законный договор, тому и плати!

Как платить и когда? Платить так и тогда, как определено в договоре и как предписано законом. Ведь не возникает же у нас вопросов при оплате услуг связи? Кто оказал услугу, тому и платим. Так и с коммунальными услугами должно быть.

Или, например, многие поставщики электроэнергии в разных концах России все расчеты по платежам населения за коммунальную услугу

«электроснабжение» ведут с гражданами самостоятельно, без посредников. Управляющие компании этому только рады, так как статус «исполнителя коммунальной услуги» является для них не коммерческим стимулом, а навязанной сверху обузой.

Что мешает другим коммунальным монополистам перейти на прямые отношения с потребителями коммунальных услуг?

[Источник](#)