ЗАКЛЮЧЕНИЕ
Института экономики города на проект постановления правительства Российской Федерации «О требованиях к осуществлению расчетов за коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг»

Проект постановления Правительства Российской Федерации «О требованиях к осуществлению расчетов за коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг» (далее - проект) подготовлен в соответствии с поручением, содержащимся в ч. 6^2 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК).

Содержание проекта

Проект устанавливает (п. 3) проведение следующих операций:

а) зачисление «принятых от физических, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей денежных средств в счет платы за жилое помещение и коммунальные услуги» на специальные банковские счета, открытые управляющей организацией, ТСЖ или жилищным кооперативом (далее – специальный банковский счет исполнителя);

б) «зачисление денежных средств, списанных со специального банковского *счета уполномоченного* управляющей организацией, товариществом или кооперативом *лица, являющегося платежным агентом»* (очевидно, в пп. «б» п. 2 проекта имеется в виду зачисление средств, списанных со специального банковского счета исполнителя, на специальный банковский счет платежного агента);

в) списание денежных средств со специального банковского счета платежного агента на банковские счета ресурсоснабжающих организаций;

г) списание денежных средств со специального банковского счета платежного агента на банковский счет управляющей организации, товарищества или кооператива, собственника жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, а также на банковский счет, на который перечисляется плата за капитальный ремонт «если имеется счет на капитальный ремонт».

Проект устанавливает:

процедуру «расщепления» денежных средств, поступающих на специальный банковский счет в качестве платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги (п. 9);

необходимость расчета вместо владельца банковского счета размера перечисляемых ресурсоснабжающим организациям сумм (п. 6 - 8);

порядок распределения сумм, внесенных потребителями (п. 10 и 11);

обязательность перечисления денежных средств, поступивших на специальный банковский счет, на [обычные] банковские счета управляющей организации, ресурсоснабжающей организации, публично-правового образования (наймодателя), «а также банковский счет со специальным режимом работы на капитальный ремонт» (п. 12).

Несоответствие предмета проекта полномочиям, возложенным Жилищным кодексом РФ на Правительство Российской Федерации

Предметом проекта является установление требований к осуществлению расчетов *за ресурсы*, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). То есть, устанавливать требования к расчетам между управляющими организациями, ТСЖ, жилищными кооперативами за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме законодатель Правительству РФ не поручал.

Установление проектом требований к осуществлению расчетов *за содержание и ремонт общего имущества* в многоквартирном доме является выходом Правительства РФ **за пределы** предмета регулирования, установленного ч. 6^2 ст. 155 ЖК. При этом не учитывается, что согласно п. 4 ст. 3 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК) Правительство РФ вправе принимать постановления, содержащие нормы гражданского права «на основании и во исполнение настоящего Кодекса и иных законов, указов Президента Российской Федерации». В соответствии с ЖК этот порядок расчетов за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается органами управления ТСЖ или жилищного кооператива (ч. 5 и 6 ст. 155), прямыми нормами ЖК (ч. 7 ст. 155), договором управления многоквартирным домом (п. 3 ч. 3 ст. 162), в договоре оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества с управляющей организацией, заключаемым при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений (ч. 1^1 и 1^2 ст. 164). В этих и других нормах федеральных законов нет оснований для регулирования Правительством РФ требований к осуществлению расчетов *за содержание и ремонт общего имущества* в многоквартирном доме. Поэтому положения проекта, устанавливающие требования к осуществлению расчетов *за содержание и ремонт общего имущества* в многоквартирном доме, **неправомерны**.

Неправомерность изменения установленных Жилищным кодексом РФ способов внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Исходя из императивных норм ЖК, если управляющая организация, ТСЖ, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив не привлекли платежных агентов, или если банки, с которыми указанные исполнители имеют договоры о приеме и перечислении платы за жилое помещение и коммунальные услуги, не привлекли банковских платежных агентов, то плата за коммунальные услуги должна вноситься только:

1) управляющей организации (ч. 6^1 и 7 ст. 155);

2) товариществу собственников жилья, жилищному или иному специализированному потребительскому кооперативу (ч. 5 и 6 ст. 155);

3) ресурсоснабжающим организациям, которые предоставляют коммунальные услуги, в отношении которых в установленном порядке принято решение о переходе на прямые платежи (ч. 6^3 и 7^1 ст. 155).

В этих случаях в выставляемых нанимателям жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственникам помещений с многоквартирных домах платежных документах указываются банковские счета указанных выше лиц. Исходя из требований ЖК и других федеральных законов в платежных документах никогда не может указываться банковские счета платежных агентов, банковских платежных агентов, расчетно-кассовых или информационно-расчетных центров (что достаточно часто нарушается на практике), независимо от того, какие решения по этому вопросу приняты общими собраниями собственников помещений в многоквартирных домах, товариществами собственников жилья, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, органами местного самоуправления, органами государственной власти субъектов РФ и Правительством РФ.

Устанавливаемая ч. 15 ст. 155 ЖК возможность взимания платы за жилое помещение и коммунальные услуги нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственниками жилых помещений детализирована нормами двух федеральных законов:

при участии платежных агентов – Федеральный закон от 3 июня 2009 г. № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами»;[1]

[1]Правомочия и условия деятельности платежных агентов урегулированы специальным федеральным законом. Согласно ФЗ от 3 июня 2009 г. № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц,

при участии банковских платежных агентов -Федеральный закон от 27 июня 2011 г. № 161-ФЗ «О национальной платежной системе».[2]

Проект (п. 2) устанавливает, что «расчеты, осуществляемые за жилое помещение и по договорам ресурсоснабжения, осуществляются через открытые управляющей организацией, товариществом или кооперативом, специальные банковские счета (далее – специальный банковский счет)». Это **противоречит** нормам ч. 5, 6, 6^1 , 6^3, 7 и 7^1 ст. 155 и п. 3 ч. 3 ст. 162 ЖК.

Правомерные способы перечисления платежей собственниками и нанимателями помещений в многоквартирных домах уже исчерпывающим образом урегулированы ЖК, Федеральным законом от 3 июня 2009 г. № 103-ФЗ и Федеральным законом от 27 июня 2011 г. № 161-ФЗ. Правительство РФ не может изменять и дополнять порядок таких расчетов. Таким образом, положения проекта **неправомерно изменяют** императивные нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о порядке внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Неправомерность изменения установленного Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом «О национальной платежной системе» порядка перечисления платы за потребленные в многоквартирных домах коммунальные ресурсы и услуги организаций коммунального комплекса

Тем не менее, проект устанавливает необходимость перечисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги только через специальные банковские счета и вводит особого посредника – платежного агента. При этом проектом не учитывается, что процедура перечисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги от собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда через специальные банковские счета уже установлена ч. 15 ст. 155 ЖК, Федеральным законом от 3 июня 2009 г. № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными

осуществляемой платежными агентами» платежным агентом является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по приему платежей физических лиц, в частности, за жилое помещение и коммунальные услуги. Такую деятельность платежный агент - оператор по приему платежей (юридическое лицо) осуществляет на основании заключенного с «поставщиком» договор об осуществлении деятельности по приему платежей физических лиц, а платежный агент - платежный субагент (юридическое лицо или индивидуальный предприниматель) на основании заключенного с оператором по приему платежей договора об осуществлении деятельности по приему платежей физических лиц. Этот Закон допускает использование для приема платежным агентом от плательщиков наличных денежных средств платежных терминалов. На проведение расчетов за жилое помещение и коммунальные услуги, осуществляемых в безналичном порядке, ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами» не распространяется. Положения этого Закона не применяются к отношениям, связанным с деятельностью по проведению расчетов, осуществляемых управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными и специализированными потребительскими кооперативами за жилое помещение и коммунальные услуги, непосредственно с физическими лицами, за исключением расчетов, связанных с взиманием платежным агентом с плательщика вознаграждения. Согласно данному Закону вознаграждение платежному агенту выплачивается нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственниками жилых помещений, а не управляющими организациями, товариществами и кооперативами.

[2]На основании Федерального закона от 27 июня 2011 г. N 162-ФЗ ст. 13^1 ФЗ «О банках и банковской деятельности» утратила силу с 29 сентября 2011 г. Согласно ч. 2 ст. 4 Федерального закона от 27 июня 2011 г. № 161-ФЗ «О национальной платежной системе» банковские платежные агенты участвуют в оказании услуг по переводу платы за жилое помещение и коммунальные услуги на основании договоров, заключаемых с операторами по переводу денежных средств (Банк России, кредитные организации, имеющие право на осуществление перевода денежных средств, Внешэкономбанк), а банковские платежные субагенты на основании договоров, заключаемых соответственно с банковскими платежными агентами. Каждый из операторов по переводу денежных средств действует в соответствии со специальным законом, регулирующим его банковскую деятельность. В свою очередь оператор по переводу денежных средств осуществляет перевод денежных средств по распоряжению клиента (плательщика или получателя средств) (ч. 1 ст. 5 Федерального закона «О национальной платежной системе»).

агентами» (вступил в силу с 1 января 2010 г.) и Федеральным законом от 27 июня 2011 г. № 161-ФЗ «О национальной платежной системе» (вступил в силу с 29 сентября 2011 г.). Понятия «платежный агент» и «специальный банковский счет» уже введено федеральными законами и используется платежными агентами, действующими по Федеральному закону от 3 июня 2009 г. № 103-ФЗ, и банковскими платежными агентами, действующими на основании Федерального закона от 27 июня 2011 г. № 161-ФЗ.

Предложенные проектом понятия «платежный агент» и «специальный банковский счет» имеют содержание, отличное от содержания аналогичных терминов, установленных указанными федеральными законами. Применение в сфере расчетов за жилое помещение и коммунальные услуги одинаковых терминов, но имеющих различное содержание может породить неопределенность, нечеткость, дезориентировать плательщиков (собственников и нанимателей помещений в многоквартирных домах).

Необходимо учитывать, что если Федеральный закон от 3 июня 2009 г. № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами» распространяется только на отношения по приему платежными агентами наличных денежных средств от физических лиц и по своей сфере не перекрещивается с проектом, то Федеральный закон «О национальной платежной системе» регулирует те же самые отношения, которые урегулировал проект: безналичные расчеты с использованием банковских счетов. Проект устанавливает правила таких безналичных расчетов **без учета требований** Федерального закона «О национальной платежной системе».

Такая структура, которая «зачисляет на свой специальный счет денежные средства со специального банковского счета управляющей организации, товарищества или кооператива» и осуществляет «списание денежных средств на банковские счета ресурсоснабжающих организаций» Федеральным законом «О национальной платежной системе» **не предусмотрена**. Совершенно очевидно, что под платежным агентом в проекте имеется в виду аналог муниципального/регионального единого расчетно-кассового центра ЖКХ (далее – платежный агент-ЕРКЦ). Фактически проект вменяет платежному агенту-ЕРКЦ в обязанность осуществлять платежные услуги (услуги по переводу денежных средств). Но по Федеральному закону «О национальной платежной системе» такие услуги может осуществлять только оператор по переводу денежных средств. А в перечень таких операторов согласно этому Федеральному закону включены только Банк России, кредитные организации, имеющие право на осуществление перевода денежных средств, Внешэкономбанк (ч. 1 ст. 11). Таким образом, платежному агенту (ЕРКЦ) проектом поручается выполнять деятельность, которую он не имеет права выполнять.

Проект **нарушает** требования ГК относительно основание перечисления средств с банковского счета. Согласно п. 1 ст. 845 ГК «по договору банковского счета банк обязуется принимать и зачислять поступающие на счет, открытый клиенту (владельцу счета), денежные средства, *выполнять распоряжения клиента о перечислении* и выдаче соответствующих сумм со счета и проведении других операций по счету». И далее, «банк не вправе определять и контролировать направления использования денежных средств клиента и устанавливать другие *не предусмотренные законом или договором* банковского счета ограничения его права распоряжаться денежными средствами по своему усмотрению». Федеральный закон «О национальной платежной системе» также устанавливает в качестве основания для перевода денежных средств оператором по переводу денежных средств только распоряжение клиента (ч. 1 ст. 5, ч. 7, 10, 11, 13 ст. 7 и др.).

Пункт 9 проекта предписывает: «денежные средства, поступившие на специальный банковский счет в оплату за жилое помещение и коммунальные услуги, *подлежат перечислению* не реже чем один раз в пять календарных дней на банковские счета организации, с которой управляющей организацией, товариществом или кооперативом заключен договор ресурсоснабжения, связанным с исполнением управляющей

организацией, товариществом или кооперативом обязательств по договору ресурсоснабжения, в соответствии с произведенными начислениями». Эта формулировка вводит известный в практике механизм «расщепления» средств исполнителя коммунальных услуг его контрагентам (ресурсоснабжающим организациям). При такой директивной формулировке платежный агент-ЕРКЦ или банк обязывается осуществить такое расщепление. То есть, проект **неправомерно** вводит для банка обязанность определять и контролировать направления использования денежных средств клиента (исполнителя коммунальных услуг) и устанавливает не предусмотренное федеральным законом ограничения его права распоряжаться денежными средствами по своему усмотрению. Аналогичная обязанность вводится и для платежного агента-ЕРКЦ.

Маскируя это явное нарушение норм ГК проект вводит необходимость указания такого «длительного поручения» в договоре банковского счета (п. 8 проекта) и в агентском договоре, содержащем условия о расчетах за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг (п. 4).

При этом проект передает банку и платежному агенту-ЕРКЦ даже функции определения расчета суммы денежных средств, подлежащих расщеплению соответствующим ресурсоснабжающим организациям (п. 6, 7 и 8 проекта). Если для платежных агентов-ЕРКЦ такие нарушения в практике не являются редкостью, то такая функция для банков - **нонсенс**.

Таким образом, исполнитель коммунальных услуг перестает влиять на принятие решения переводить или переводить денежных средств и в каком размере суммы. В этом проявляется миссия проекта - осуществить полное внешнее отстранение исполнителя коммунальных услуг от выполнения своей обязанности, сформировать его как абонента ресурсоснабжающих организации для выполнения своего финансового обязательства.

Если согласно ч. 15 ст. 155 ЖК исполнитель коммунальных услуг *«вправе осуществлять расчеты* с нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственниками жилых помещений и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов […] а также банковских платежных агентов» и привлечение платежного агента для приема платы от потребителей это *право*, которое они могут реализовать по доброй воле при наличии интереса, то проект устанавливает возможность приема платы от потребителей исполнителями, как *обязанность*.

Управляющие организации, товарищества собственников жилья и жилищные кооперативы в случае принятия проекта до оспаривания в Верховном суде Российской Федерации будут вынуждены выступать в роли бесправных посредников.

Навязывание внедрения единых расчетно-кассовых центров

Выходя за установленный ч. 6^2 ст. 155 ЖК предмет регулирования правительством РФ, проект легализует работу платежных агентов в форме известных на практике расчетно-кассовых или информационно-расчетных центров, монопольно действующих на территории поселения и региона (части региона).

Лоббирование такого регулирования осуществлялось в Российской Федерации достаточно давно, с середины 90-х годов прошлого века, поскольку прямо установить обязательность заказа услуг по начислению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги нельзя. Проект ограничивается формулировкой п. 4, согласно которой: «начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда и расчеты за ресурсы, необходимые для их предоставления, осуществляются управляющей организацией, товариществом или кооперативом **или** агентом, с которой управляющей организацией, товариществом или кооперативом заключен агентский договор на

выполнение указанных в настоящем и иных пунктах настоящих требований поручений (далее – агент)».

Установив такую развилку («или») расчет делается на административный ресурс, используемый местными администрациями. Цена вопроса велика: объем платежей за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах и коммунальные услуги в любом поселении сопоставим с местным бюджетом. Но разница в том, что процедуры использования таких средств на порядок менее урегулированы по сравнению с процедурами по использованию бюджетных средств. Контроль за таким денежным потоком имеет стратегическое значение для влияния на состояние конкуренции в сфере управления, содержания и ремонта многоквартирных домов. Для примера, в г. Москве расчетные подразделения ГУ ИС, несмотря на то, что фактически осуществляют конкурентную экономическую деятельность, финансируются за счет бюджета города.

Списание денежных средств со специального банковского счета на банковский счет со специальным режимом работы на капитальный ремонт

Проект только упоминает необходимость списания со специального банковского счета уполномоченного управляющей организацией, ТСЖ или кооперативом платежного агента (ЕРКЦ) денежных средств на банковский счет со специальным режимом работы на капитальный ремонт (п. 12). В этом пункте такое списание сформулировано в форме императива. В данном случае, забегая вперед пока неочевидного внедрения региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов, делается универсальный задел для распространения режима автоматического перечисления платежей на капитальный ремонт многоквартирных домов. До внесения изменений в Жилищный кодекс РФ и определения порядка финансирования капитального ремонта многоквартирных домов для товариществ собственников жилья такая норма грозит лишением прав самостоятельно распоряжаться средствами ремонтного фонда.

Непровомерность придания обратной силы нормам проекта

Проект (пп. «а» п. 2 постановляющей части) в **нарушение** требований п. 2 ст. 422 ГК предлагает установить обратную силу постановления Правительства Российской Федерации на ранее заключенные договоры. Статьей 4 ГК определен общий правовой принцип, согласно которому «по отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие». Положения данной нормы регулируют ситуацию, когда после заключения договора принят *закон*, устанавливающий для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора, и которые при этом являются императивными, так что условия договора им противоречат.

При этом **игнорируется**, что согласно ГК «если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, *когда в законе* установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров». Под законом ст. 3 ГК имеет в виду только *федеральные законы*, но не акты Президента или Правительства РФ. В отношении установления проектом новых требований должно применяться правила ГК, установленные п. 3 ст. 421, согласно которым «условия договора определяются *по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422)*», и п. 1 ст. 422, устанавливающего, что «договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим *в момент его заключения*». Поскольку в федеральных законах не установлена норма о необходимости применения к отношениям ресурсоснабжения, возникшим из ранее заключенных договоров, норм вновь действующего законодательства, условия заключенных до вступления в силу такого закона договоров ресурсоснабжения сохраняют силу. Поэтому придание проектом обратной силы нормам

постановления Правительства РФ при отсутствии прямого указания федерального закона **неправомерно**.

Другие недостатки проекта

Проект в нарушение положений ч. 6^2 ст. 155 ЖК не устанавливает каких-либо специальных требований к осуществлению расчетов за поставку бытового газа в баллонах, поставки твердого топлива при наличии печного отопления, за снабжение тепловой энергией. Между тем, поставки бытового газа в баллонах и твердого топлива при наличии печного отопления, определение расчетным способом количества тепловой энергии при отсутствии коллективных (общедомовых) приборов учета имеют много особенностей. Скорее всего, это объясняется тем, что поручения, содержащееся в ч. 6^2 ст. 155 ЖК, выполняется формально. Главной целью принятия проекта являлось внедрение системы «расщепления платежей» и ЕРКЦ.

Выводы

Проект содержит многочисленные противоречия действующим федеральным законам. Согласно п. 5 ст. 3 ГК «в случае противоречия указа Президента Российской Федерации или постановления Правительства Российской Федерации настоящему Кодексу или иному закону *применяется настоящий Кодекс или соответствующий закон*». В ст. 5 ЖК (ч. 8) установлено, что «в случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации, законах и иных нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, положениям настоящего Кодекса *применяются положения настоящего Кодекса*». В соответствии с ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» «впредь до приведения в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, законы и иные нормативные правовые акты *применяются постольку, поскольку они не противоречат Жилищному кодексу* Российской Федерации и настоящему Федеральному закону». То есть, правоприменители (органы власти, организации, граждане) и суды будут обязаны, столкнувшись с явными попытками изменить, исправить или нивелировать постановлением Правительства РФ нормы федеральных законов и превысить полномочия по принятию рассматриваемого проекта, отказаться от применения положений проекта.

Положения проекта не согласуется с вытекающим из Конституции Российской Федерации принципом определенности, ясности правового регулирования, недвусмысленности правовых норм и их согласованности в системе действующего правового регулирования.[3] Неопределенность правовой нормы ведет к ее неоднозначному пониманию и, следовательно, к возможности ее произвольного применения, а значит - к нарушению принципа равенства всех перед законом и судом.[4] В этом случае может иметь место противоречивая правоприменительная практика, что ослабляет гарантии государственной защиты прав, свобод и законных интересов граждан.[5]

При переходе на автоматическое расщепление платы за коммунальные услуги и потребленные коммунальные ресурсы через платежных агентов (ЕРКЦ) будут иметь место следующие недостатки:

1) фактически будут отменены договорные отношения. Это откат от экономических отношений в сфере управления многоквартирными домами к административным отношениям;

---

[3] См. постановления Конституционного Суда РФ от 20 июля 2011 г. N 20-П, от 13 июля 2010 г. № 15-П.

[4] См. также постановления Конституционного Суда РФот 25 апреля 1995 года № 3-П, от 15 июля 1999 года N №1-П, от 11 ноября 2003 года № 16-П и от 21 января 2010 года № 1-П.

[5] См. также постановления Конституционного Суда РФот 15 июля 1999 года № 11-П, от 27 мая 2003 года № 9-П и от 27 мая 2008 года № 8-П.

2) будет существенно затруднено проведение управляющими организациями мер по энергосбережению и повышению энергоэффективности многоквартирных домов. Ресурсоснабжающие организации не заинтересованы в повышении энергоэффективности, а управляющие организации превращается в статистов, не имеющих экономической заинтересованности повышении энергоэффективности многоквартирных домов. Реализация Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» ставится под сомнение;

3) муниципальные ЕРКЦ («платежные агенты»), как правило, являются аффилированными с органами местного самоуправления и местными чиновниками и в случае перехода на автоматическое расщепление платы за коммунальные услуги и потребленные коммунальные ресурсы через ЕРКЦ управляющие организации теряют самостоятельность при принятии решений о передаче функции начисления платы ЕРКЦ, услуги которых будут навязываться «сверху» (для сравнения, действующий Жилищный кодекс РФ предусматривает *право* собственников помещений на своем общем собрании принять решение о переходе на прямые платежи). Услуги ЕРКЦ сегодня зачастую являются навязанными де-факто, а при переходе к расщеплению, становятся навязанными де-юре. Из-за аффилированности ЕРКЦ стоимость их услуг часто завышена, но отказаться от услуг ЕРКЦ управляющим будет практически невозможно, так как у ЕРКЦ находится база данных о потребителях, а переход на самостоятельное начисление платы может повлечь перебои с выставлением платежных документов;

4) управляющие организации на практике не будут иметь оперативной информации о должниках, не могут оперативно принимать решения о снижении платы на некачественные коммунальные услуги;

5) введение расщепления не решает проблемы неплатежей управляющих организаций ресурсоснабжающим организациям. Поскольку недосбор платежей с населения был и будет всегда, то у управляющих организаций всегда не будет хватать средств для того, чтобы полностью рассчитаться с ресурсоснабжающими организациями. Поскольку нормы Жилищного кодекса РФ жестко устанавливают ответственность управляющей организации за предоставление коммунальных услуг (ч. 7^1 ст. 155, ч. 2^3, 11 и 12 ст. 161, ч. 2 и 3 ст. 162) и ее статус как абонента ресурсоснабжающей организации, то совершенно очевидно, что в случае введения расщепления платежей недосбор платежей населения будет продолжать оставаться проблемой управляющей организации;

6) введение расщепления не решает проблемы неплатежей собственников и нанимателей управляющим организациям и товариществам собственников жилья. Действенных инструментов воздействия на должников у управляющих организаций в настоящее время практически нет. Упразднена возможность наиболее эффективного воздействия на большую часть должников по оплате коммунальные услуги: Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354, запретили ограничивать и приостанавливать предоставление коммунальной услуги электроснабжения при оплате потребителем электроснабжения, но неоплате других услуг, связанных с деятельностью управляющей компании (для сравнения, Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307, разрешали ограничивать и приостанавливать предоставление коммунальной услуги электроснабжения даже при оплате потребителем электроснабжения, но неоплате других коммунальных услуг). То есть, ответственность за недосбор остается у исполнителя коммунальных услуг (управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива), а возможности влиять на решение данной проблемы у исполнителей практически отсутствуют, а при введении расщепления платежей еще и уменьшаются;

7) муниципальные ЕРКЦ в настоящее время часто действуют на основании латентных административных решений и по принудительно заключаемым договорам, а после перехода на автоматическое расщепление платы за коммунальные услуги и потребленные коммунальные ресурсы через ЕРКЦ превратятся в легальных монополистов.

Предложения

Для выполнения поручения о принятии Правительством РФ требований по осуществлению расчетов исполнителей коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг целесообразно отказаться от перекоса в сторону внедрения расщепления платежей (такого требования формально в ч. 6^2 ст. 155 Жилищного кодекса РФ нет), а установить порядок расчетов, основанный на разумном балансе интересов исполнителей коммунальных услуг и ресурсоснабжающих организаций.

В частности, представляется необходимым урегулировать в устанавливаемых Правительством РФ требований к расчетам:

1) сроки выполнения обязательств по расчетам исполнителей коммунальных услуг (абонентов) с ресурсоснабжающими организациями;

2) процедуры взаимных сверок объемов (количества) коммунальных ресурсов, потребляемых в многоквартирном доме, и сверок расчетов;

3) порядок определения расчетным способом объемов (количества) коммунальных ресурсов, потребляемых в многоквартирном доме при отсутствии коллективных приборов учета. В настоящее время такого порядка по тепловой энергии, холодной и горячей воде и другим коммунальным ресурсам нет. Применение нормативов потребление, рассчитанных на 1 потребителя (позиция Высшего арбитражного Суда Российской Федерации), не могут быть применены в домах, в которых есть нежилые помещения. При установлении этого порядка очень многие проблемы согласования условий договоров ресурсоснабжения отпадут, а значит, будет устранен перекос в сторону интересов экономически более сильных субъектов – ресурсоснабжающих организаций;

4) типовые (предпочтительно) или примерные условия договоров ресурсоснабжения в отношении предоставления исполнителям коммунальных услуг скидок, при выполнении ими обязательств по обеспечению определенного уровня оплаты объемов (количества) коммунальных ресурсов, потребляемых в многоквартирном доме (например, 95%).