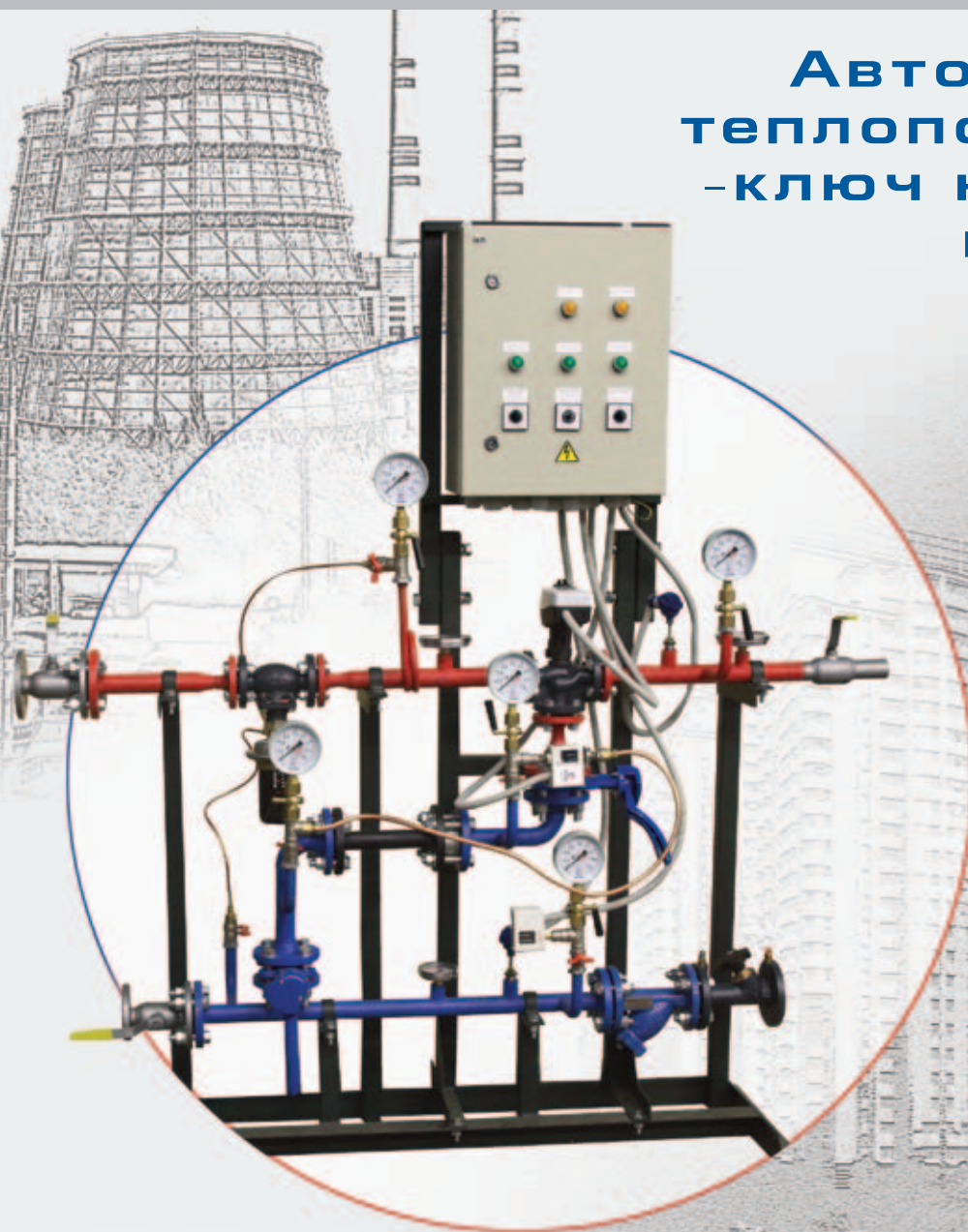


Автоматизация телопотребления - ключ к комфорту и экономии



25 ЛЕТ
ВЗЛЕТ

8 800 333 888 7
www.vzljot.ru

**Коллоидное
серебро
в водоподготовке**
с. 4

**Благоустройство
в зимних
условиях**
с. 33

**Новая схема
обращения
отходов в России**
с. 52

Укрепление платежной дисциплины: новеллы регулирования



Николай Шубин,
директор
ООО «Южный региональный
центр поддержки ЖКХ»,
кандидат экономических наук

■ Данные последних лет свидетельствуют об увеличении просроченной задолженности в коммунальном комплексе большинства регионов Российской Федерации. По информации замминистра строительства и ЖКХ Андрея Чибиса, общая задолженность в сфере ЖКХ достигает почти триллиона рублей. В установленный срок оплачивают ЖКУ только порядка 60% собственников. Жильцы не доплачивают по 100 млрд руб. в год.

Переломить ситуацию призван закон, направленный на укрепление платежной дисциплины потребителей энергетических ресурсов. Рассмотрим основные инструменты воздействия на неплательщиков, предлагаемые этим документом.

Согласно указанию Банка России от 11.12.2015 № 3894-У с 1 января 2016 г. значение ставки рефинансирования Банка России приравнивается к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. На данный момент ключевая ставка составляет 11% годовых.

Неплатежи в сфере ЖКХ существуют в двух разрезах. Неплатежи собственно населения как конечных потребителей – это задолженность перед исполнителями коммунальных услуг (управляющими организациями, ТСЖ, ЖСК). С другой стороны, задолженность исполнителей коммунальных услуг перед ресурсоснабжающими организациями. Два типа задолженностей в идеале должны корреспондировать друг другу, однако существуют различные диспропорции, когда, собрав средства собственников за коммунальные услуги, недобросовестные управляющие организации направляют их не поставщикам, а на собственные, не всегда законные нужды, и управляющие организации умышленно банкротятся.

Попыткой изменить ситуацию в сфере платежей ЖКХ стал Федеральный закон от 03.11.2015 № 307-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с укреплением платежной дисциплины потребителей энергетических ресурсов».

Едем быстрее, платим позже?

В части жилищно-коммунальных платежей закон № 307-ФЗ вступил в силу с 1 января 2016 г.

Законом изменяются размеры неустойки за нарушение сроков оплаты коммунальных услуг.

Изменения касаются двух аспектов расчетов:

- расчеты между потребителем и исполнителем, то есть с управляющей организацией, ТСЖ;
- расчеты исполнителей коммунальных услуг с поставщиками коммунальных ресурсов.

В ст. 155 Жилищного кодекса РФ вносятся изменения, согласно которым размер пени теперь привязан к длительности просрочки. Ранее пени начислялись с первого дня просрочки в фиксированном размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

По новым правилам пени потребителям будут начисляться, начиная только с 31 дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты. Если общий срок оплаты рассчитывался по умолчанию до 10 числа месяца, следующего за истекшим, то теперь потребитель без негативных последствий может не платить еще 30 дней.

Представляется весьма сомнительным подобное решение законодателя для целей

укрепления платежной дисциплины. С учетом существующего уровня правосознания, скорее всего, произойдет ровно то же, что произошло, когда штраф за нарушение скорости движения стали брать только при превышении более чем на 20 км/ч – тогда значительное большинство по умолчанию стало ездить на 20 км/ч быстрее. То есть реальные платежи населения за жилищно-коммунальные услуги в ближайшее время на фоне снижения платежеспособности будут поступать по общему правилу с месячной задержкой относительно ранее существовавшего порядка.

Только начиная с 31 дня и до 90 дня со дня наступления установленного срока оплаты, то есть два месяца, пени уплачиваются потребителем в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки. При действующей сейчас ставке рефинансирования пени составят около 14,3% годовых.

С 91 дня просрочки по день фактической оплаты пени уплачиваются потребителем в размере 1/130 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки (около 30,9% годовых).

Этот порядок действует для платежей за содержание жилого помещения, а также при оплате коммунальных услуг. В отношении взносов на капитальный ремонт действует прежний порядок – пени начисляются с первого дня просрочки и размер их неизменен – 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки.

В зависимости от статуса

Существенные изменения затронули расчеты с ресурсоснабжающими организациями. Теперь размеры пени и порядок их начисления зависят от статуса жилищно-эксплуатирующей организации.

Для ТСЖ и ЖСК сохранен прежний принцип – неустойка им начисляется так же, как и гражданам-потребителям. Товарищества собственников жилья, жилищные, жилищно-строительные и иные специализированные потребительские кооперативы, созданные в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, приобретающие коммунальные ресурсы для целей предоставления коммунальных услуг, в случае несвоевременной (или) неполной оплаты уплачивают пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с 31 дня, следующего за днем наступления установленного срока

оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение 90 календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения 90 календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в 90-дневный срок оплата не произведена. Начиная с 91 дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

Для управляющих организаций ситуация гораздо хуже. Прежде всего управляющим организациям пени начисляются с первого дня просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования (льготного месячного срока, как для ТСЖ и потребителей, нет). Эта ставка действует первые 60 дней.

Начиная с 61 и до 90 дня просрочки пени для управляющих организаций увеличиваются до 1/170 ставки рефинансирования (около 23,6% годовых). Это также больше возможных пеней потребителям за аналогичный период просрочки (1/300 ставки рефинансирования), в результате не перевыставленная потребителям разница будет относиться на счет управляющей организации.

Начиная с 91 дня просрочки по день фактической оплаты пени управляющих организаций приравниваются к пеням, начисляемым потребителям, – будут составлять 1/130 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

Дата имеет значение

Важным для расчета неустойки является то, когда исполнитель коммунальной услуги должен рассчитаться с поставщиком коммунальных ресурсов, то есть от какой даты исчислять пени. Эта дата не совпадает с общим сроком расчетов потребителю.

По данному вопросу существует Постановление Правительства РФ от 28.03.2012 № 253 «О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг», которое действует еще с 1 сентября 2012 г. Однако по незнанию или иным причинам массового применения данные требования так и не получили, большинством исполнителей коммунальных услуг они грубо нарушаются. Вместе с тем судебная практика, в том числе Верховного Суда РФ, указывает на необходимость определения момента возникновения обязательств по оплате

коммунальных ресурсов именно согласно указанному постановлению.

Основная суть требований к расчетам состоит в том, что средства, уплаченные потребителями коммунальных услуг исполнителю, должны незамедлительно перечисляться на счета ресурсоснабжающих организаций.

Принципиальный момент содержится в п. б данных требований: «Платежи исполнителя подлежат перечислению в пользу ресурсоснабжающих организаций не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления платежей потребителей исполнителю».

То есть управляющим организациям и ТСЖ запрещено накапливать средства, поступающие от жильцов за коммунальные услуги, и рассчитываться с поставщиками раз в месяц. Сейчас у них имеется дополнительная обязанность – на следующий день после получения платежа от собственника управляющая организация обязана перечислить указанную сумму поставщику.

Получив платеж от потребителя, управляющая организация должна не просто отразить во внутреннем учете погашение задолженности, но и провести отдельный учет поступлений по каждой коммунальной услуге. Исключения составляют случаи, когда в адрес исполнителя пришла суммарно квартплата в размере меньше чем 5 тыс. руб. по конкретной коммунальной услуге – в этом случае платеж делается по достижении суммы 5 тыс. руб., но в любом случае не позднее пяти рабочих дней с момента поступления оплаты.

Относительно действующих обязательных правил по расчетам с поставщиками коммунальных ресурсов можно сделать следующие выводы. По мере получения от жильцов квартплаты исполнитель коммунальных услуг обязан на следующий день переадресовывать данные поступления соответствующим поставщикам, оставляя себе только плату за содержание и ремонт. Помимо этих перечислений исполнитель в любом случае обязан не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным, оплатить поставщику коммунальный ресурс в полном объеме, независимо от полноты платежей конечных потребителей.

Следует обратить внимание, что согласно разъяснительному письму Минстроя России от 05.08.2015 № 24430-АЧ/04 соблюдение порядка осуществления расчетов с ресурсоснабжающими организациями является лицензионным требованием, предъявляемым к лицензиатам, и, следовательно, подлежит лицензионному контролю. □

■ Таким образом, управляющие организации будут поставлены в крайне сложную ситуацию. С одной стороны, они должны в установленный срок рассчитаться с поставщиком ресурсов и им сразу начислять пени за просрочку, с другой стороны, первый месяц эти пени вообще не могут быть перевыставлены конечным потребителям-неплательщикам. Для надлежащего исполнения обязательств перед ресурсоснабжающими организациями управляющим организациям потребуются значительное увеличение оборотных средств. Если не рассматривать внешние заимствования, единственным легитимным источником остаются поступления за содержание и ремонт, но их использование на расчеты с поставщиками неминуемо отразится на качестве самого содержания и ремонта.