

## Прямым договорам в ЖКХ дается зеленый свет, но горит пока желтый

Чтобы осознать глубину будущих перемен, надо рассматривать эту очень важную тему с позиции потребителя: будет ли соответствовать интересам населения введение этих изменений в действующее законодательство.

Одной из причин, побуждающей коммунальные предприятия к переходу на такую форму оказания услуг является многомиллиардная задолженность, которая создалась на сегодняшний день перед ними. При введении нового закона они будут получать платежи населения напрямую, а не от посредников, управляющих компаний. Население сегодня является наиболее аккуратным плательщиком, что позволяет ресурсоснабжающим организациям в случае перехода на прямые договоры получать денежные средства своевременно и в полном объеме. Но население - это лишь 1/3 всех неплательщиков, а 2/3 это муниципальные учреждения, предприятия, а также предприятия частного бизнеса. Поможет ли такой переход решить проблему неплатежей с этими структурами, большой вопрос.

Но если честно, чтобы не говорили о неполных перечислениях за коммунальные ресурсы различными посредниками, то все же **в чистом виде переход на такую форму расчетов выгоден лишь ресурсоснабжающим организациям**. Введение подобной практики сразу поставит потребителей в невыгодное положение и существенно ограничивает их возможности по отстаиванию своих прав в случае нарушения ресурсоснабжающими организациями обязанностей по договору. Если это будет иметь место, то ему будет тяжело вести спор с организацией, имеющей штатных экономистов, юристов, заинтересованных в том, чтобы не допустить нежелательных прецедентов ответственности своей ресурсоснабжающей организации. А вопросы обязательно будут!

Вопросы качества и изменений размеров платежей выступают на передний план. Потребитель не поймет, если без улучшения качества услуги у него вдруг увеличится платеж. Ведь, чтобы ресурсоснабжающей организации перейти на прямые договора, она должна будет заключить договор с расчетным центром или агентский договор с управляющей компанией, которая будет заниматься начислением (кое-где это уже начали делать). А это дополнительные затраты. Идем дальше. Взыскание задолженности и работа с должниками для ресурсоснабжающих организаций - это штат сотрудников и увеличение штатного расписания предприятий.

Сегодня за все движения денежных средств платит, как правило, управляющая организация, имеется ввиду абонентская плата по платежке (и вода, и отопление, и содержание и так далее). Здесь же проценты по этой сумме лягут по градации. Управляющая компания будет платить только за «содержание и ремонт жилья», ресурсники - за свои проводки. Этот вопрос сегодня в тарифе по никак не отражен. Если это закладывать все же в тариф, то это автоматически приведет к его увеличению. И тогда что же потребитель получит в итоге? Качество услуг у него не улучшилось, а платежка увеличилась сразу же. У него вопрос – а зачем ему это надо? (вот отправная точка будущих конфликтов). Это очень важный вопрос в будущей схеме прямых договоров. И его надо решить до того, как отрасль перейдет на новую форму оплаты! 3.03.2017 в 1нан3бодоооо

Также одной из проблем, которые порождает введение этого закона, это долги самих управляющих организаций перед ресурсоснабжающими. Прямые договоры приведут к тому, что сами управляющие компании не смогут выплачивать свои долги ресурсникам. Речь идет о накопленных ранее многомиллиардных долгах. Их просто не существует в природе для этого. А после перехода на прямые договора, проблема управляющих организаций будет в том, что **покрывать свои текущие долги за счет вновь поступающих денег от населения больше не получится и тогда придется либо где-то найти эти многомиллионные суммы, либо обанкротиться.**

Правда практика показала, что те, кто ответственный, тот платит вовремя и не имеет долгов. А те, кто по каким-то причинам не хотят или не могут платить, они и дальше не будут платить и будут множить свои долги. Поэтому про долги управляющих компаний можно забыть. **Даже если посадить всех и вся, что невозможно на практике, так как иногда дело не в недобросовестности, а в неэффективности, все равно ничего не изменится.** Работа управляющих компаний редко связана с реальными руководителями, особенно если эта компания проходит не первое разорение. Как правило, она записана на подставных лиц, затем возникают долги перед поставщиками ресурсов, идет максимальное оттягивание нового банкротства за счет частных выплат. Но в итоге банкротят, судят, и если получится, то и сажают, но не настоящих владельцев управляющих компаний.

Но ведь вроде в наше время существует масса способов узнать, кто есть кто в сфере жилищно-коммунального хозяйства того или иного региона, в том числе какие компании учреждал ранее. Вопрос-может ли это как-то повлиять на репутацию человека и в впоследствии помешать ему работать данной сфере? Ответ- никак. Не надо думать, что ГЖИ посмотрит, кто учредитель новой компании и решит не давать лицензию. Такого быть не может в природе. **К сожалению, в ЖКХ страны, репутация человека не играет особой роли.** Тем более, не может стать основанием не выдавать ГЖИ лицензию управляющей компании. Приведем пример, как это происходит на самом деле. Допустим управляющая компания задолжала около миллиона рублей. Учредители ее бросают, создают новую, но при этом даже сайт новый не делают, чтобы как-то скрывать свое происхождение. Потому что по закону управляющие компании могут разместить о себе сведения на любом другом сайте. Вот они и размещают информацию о новой компании на сайте старой. Так что этим людям глубоко безразлична репутация. У нас, к сожалению, не действует 173.1-я статья Уголовного кодекса — «Незаконное создание организации». Вернее, она действует, но редко применяется. В результате с этих проблемных управляющих компаний, единственное, что может взять кредитор — это долги населения, которые ресурсники передают в службу взыскания

Одним словом, получается, что при переходе на прямые договора, большая часть долгов управляющих компаний просто будет потеряна в банкротстве. Единственно, что с них можно будет взять, это долги населения.

**По-моему переход на прямые договора — это, не лучшее решение, скорее всего это уже шаг отчаяния в попытках как-то стабилизировать ситуацию.** Ресурсники давно уже свыклись, что с воровством проще работать, чем пытаться его искоренить.

Мне даже трудно представить, что за этим последует. Ведь после перехода на прямые договора все отношения управляющих компаний и ресурсников обнуляются. Все банкротятся и, игра начинается заново. Представить себе списания миллиарды рублей я лично не могу. Если у ресурсников и получится что-то выскрести в итоге, то это не больше 10-30% от всей суммы долгов. Здесь уже ничего нельзя сделать. Мне кажется менее болезненным было бы просто

подкорректировать существующую политику взаимоотношений между управляющими компаниями и ресурсоснабжающими организациями. Например, дать законодательное право ресурсникам банкротить управляющие компании, которые накопили долги свыше двух-трех миллионов рублей. Как только накопил такую сумму, сразу — пошел вон с жилищного рынка. То есть сразу пресекать возможность накопления долговых обязательств. И здесь важным становится активное участие органов местного самоуправления. Ведь у них будет первый вопрос - а кто придет на место банкротов?

### **И что в итоге ждет рынок жилищно-коммунального хозяйства с точки зрения долгов?**

Думаю, предлагаемые меры особо не помогут. И хотя прямые договоры — это попытка оздоровить отрасль, все равно коренным образом они не смогут повлиять ни на собственников помещений многоквартирных домов, ни на обслуживающие организации. И чтобы не свалиться в более глубокую финансовую пропасть нужно, в первую очередь, на всех уровнях исполнительной власти вести регулярную информационную работу с населением, напоминать, что долг — это взаимоотношения. Во вторую очередь это продуманная законодательная работа, которая должна быть очень «приземленной» и понятной всем, кто имеет отношение к жилищно-коммунальному хозяйству страны. В третью очередь, государству надо по-настоящему повернуться лицом к данной проблеме: не плодить законы, а заставить работать уже существующие.

Ожидается, что в осеннюю сессию 2017-го года Государственная Дума РФ примет закон о прямых договорах. Время еще есть, чтобы всесторонне все просчитать и проанализировать последствия такого решения.

Эксперт ЖКХ А.В.Тетлянов