

# По законам коммунального жанра

17 марта в России отмечается День работников ЖКХ и бытового обслуживания. Это отличный повод подвести итоги работы в такой сложной и многообразной отрасли, как жилищно-коммунальная сфера. В последнее время здесь постоянно возникает много проблем и конфликтных ситуаций, в том числе из-за крупных задолженностей. Есть структура, призванная помочь в урегулировании спорных вопросов, — Некоммерческое партнерство по содействию в управлении жилищным фондом «Союз управляющих организаций». О проблемах жильцов и управляющих компаний, а также методах борьбы с неплательщиками мы побеседовали с ее директором Юрием КОМАРНИЦКИМ



— Тверской рынок ЖКХ на сегодняшний день представляет собой соборность собственников, ресурсоснабжающих и управляющих компаний. Отношения между ними зачастую не самые теплые. Юрий Георгиевич, расскажите, какие цели преследует ваша организация, возможно, уже есть определенные результаты?

— Некоммерческое партнерство тверских управляющих организаций было создано более двух лет назад. Уже тогда назрела необходимость такой структуры, которая могла бы оказывать всемерную помощь, защищать интересы собственников помещений в многоквартирных домах, управляющих компаний, ТСЖ, ЖСК. В прошлом году на базе НП была создана саморегулируемая организация. На данный момент она насчитывает 26 различных компаний, работающих в сфере ЖКХ. И наша задача — оказание информационной, правовой, методической и практической поддержки УК области. Кроме того, мы организуем представленные профессиональные интересы наших членов при взаимодействии с ресурсоснабжающими организациями, органами местного самоуправления. А также ищем пути и способы создания барьера для недобросовестных компаний. Спектр действий, как видите, довольно широк, а количество проблем в отрасли еще больше.

— Но все-таки главная проблема, которая интересует всех жителей Твери, — это огромные долги за поставленные услуги. Причем большая часть обвинений идет в сторону именно управ-

ляющих компаний. В чем, на ваш взгляд, причина такого положения дел?

— На рынке ЖКХ, как и на любом другом, есть недобросовестные игроки. И бороться с такими организациями — одна из основных задач нашей СРО. Однако проблемы заключаются не только в них. Большинство управляющих компаний просто оказываются заложниками нашего законодательства: два российских кодекса — Гражданский и Жилищный расходятся в вопросе сроков оплаты услуг. Поясню, как такое возможно. Ресурсоснабжающие организации города работают согласно Гражданскому кодексу — жители через УК должны каждый месяц выплачивать им все платежи полностью. Между тем управляющие компании руководствуются Жилищным кодексом, который допускает задержку оплаты коммунальных услуг в течение трех месяцев. Люди не платят, причем в рамках закона, а виноватыми оказываются УК, которые должны крупные суммы ежемесячно, в частности ООО «Тверьтепло». Мы пытались с ними договориться, чтобы нам тоже предоставляли трехмесячную рассрочку, но «тепловики» на уступки не идут.

— Получается, что тогда любая управляющая организация, которая взяла на себя обязанность честно обслуживать население, сразу попадает в разряд должников...

— Действительно, получается так. Жители города в среднем не платят за услуги ЖКХ 10-15%. И управ-

ляющие организации должны нести дополнительные расходы, которые могли бы израсходовать на содержание или ремонт жилья. В целом же можно выделить три составные части долгов граждан. Они складываются, во-первых, из неплательщиков собственников жилья и должников, которые живут в неприватизированных квартирах. В данном случае владельцем жилья является уже муниципалитет — администрация Твери несет субсидиарную ответственность за принадлежащее ей имущество. И если основной должник отказался удовлетворить требования кредитора, то эта обязанность ложится на непосредственного вла-

дателя. Но и город не хочет платить за нанимателей, а это порядка 50% задолженности. Вторая составляющая наших дополнительных недоимок — это субсидии, которые перечисляются УК городом для покрытия разницы в тарифах, установленных РЭК для населения и для ресурсоснабжающих организаций. Но и эти деньги приходят не ежемесячно, а поквартально или не приходят вообще. А с управляющих компаний, которые являются всего лишь связующим звеном, требуют перечислять деньги каждый месяц. И третье — не

все поставщики делают перерасчет за непоставку, некачественную поставку услуги или перерасчет по справкам о временном отсутствии граждан по месту жительства.

— Но для дебиторов существуют же санкции, взыскание долгов через суд...  
— На деле от так называемых недобросовестных плательщиков к нам возвращается лишь малая часть долгов. УК могут подать в суд на таких жильцов лишь по истечении трех месяцев. Дело, конечно, выигрывают, но потом судебные приставы не со всех могут взыскать долги. И получается, из всей по-

рос по так называемой недопоставке?

— Перерасчет за недопоставленные услуги — это еще один камень преткновения во взаимодействии управляющих компаний и ООО «Тверьтепло». И здесь им даже «помогает» постановление правительства №354 от 6 мая 2011 года, согласно которому температура в доме должна быть не менее 18 градусов. В противном случае жильцы за тепло могут и не платить. Однако батареи у нас редко бывают по-настоящему горячими, а в начале осени и весной вообще имеют комнатную температуру. Анализ показывает, что поставляемые в систему дома тепло и давление зачастую не соответствуют нужным параметрам. Однако сотрудники «Тверьтепло» измеряют температуру в квартире и находят ее нормальной, то есть выше 18 градусов. Причем для них неважно, почему в доме все-таки тепло, может, это было достигнуто с помощью нагревательных приборов или горения газовых конфорков, или на улице температура плюсовая. И компания выставляет счет как на 100% оказанную услугу. Ресурсоснабжающая организация должна отвечать за доставку ресурсов только до стен дома и к температуре воздуха в квартире не имеет никакого отношения. Это уже компетенция УК — поставщика услуги, а не ее производителя. Между тем «тепловики» наших актов несоответствия не принимают, а все попытки сделать перерасчет натываются на их упорное сопротивление. А с жителей мы же берем

**Ресурсоснабжающие организации города работают согласно Гражданскому кодексу — жители через УК должны каждый месяц выплачивать им все платежи полностью. Между тем управляющие компании руководствуются Жилищным кодексом, который допускает задержку оплаты коммунальных услуг в течение трех месяцев.**

меньше... Если бы «Тверьтепло» поставляло ресурс соответствующего качества, то и у нас не было бы таких долгов. А качество страдает потому, что сети изношены, как известно, в среднем на 60%. Но зачем им проводить модернизацию, если все равно получают 100% за некачественный ресурс.

— Какой выход из сложившейся ситуации предлагает, в частности, ваша организация?

— Мы уже писали в различные инстанции, а именно в городскую и областную администрации, с просьбой

урегулировать отношения управляющих организаций и ООО «Тверьтепло». Этого, кстати, требует и Закон о местном самоуправлении, и Устав города. В этих документах четко прописано, что администрация должна организовать поставку энергоресурсов до потребителя необходимого качества. Однако на все обращения был один ответ: это ваши хозяйственные отношения. В прошлом году мы представили теплоснабжающей компании новый договор, где были урегулированы все мешающие нормальной работе нюансы, в частности предусмотрено качество ресурсов. Однако «Тверьтепло», вопреки всем договоренностям, в итоге выдало совершенно другой документ, из которого исчезли даже показатели качества и ответственность ресурсоснабжающей организации за эти нарушения.

— А может быть, в первую очередь, стоит бороться со злостными неплательщиками, чьи долги растут с каждым месяцем, а они безнаказанно продолжают пользоваться услугами?

— Это необходимо делать на законодательном уровне — продумать более серьезный механизм воздействия на должников, ужесточить наказание для них. Российские нормативные акты не дают управляющим организациям таких полномочий, чтобы в полной мере обеспечить собираемость платежей за коммунальные и жилищные услуги. Но такие права есть у государства. С нашей точки зрения все неплательщики необходимо переводить на федеральный, областной или городской уровень, чтобы власть сама разбиралась с неплательщиками, а перед этим давала деньги управляющим компаниям для расчета с поставщиками. Такой опыт уже практикуется в некоторых странах СНГ. И люди тогда, возможно, более ответственно подойдут к вопросу оплаты услуг ЖКХ.

Мы и сами не хотим быть в долгах, но по-другому в сложившихся условиях просто не получается. В завершение я хотел бы поблагодарить всех работников жилищно-коммунального хозяйства тверского региона за их нелегкий и порой неблагодарный труд. Я искренне надеюсь, что к нашим предложениям рано или поздно прислушаются, и ряд изменений в действующее законодательство упростит жизнь и управляющим, и ресурсоснабжающим организациям, и населению.