

# **КОММУНАЛЬНЫЙ КРЕДИТ**

## **Кнуты и пряники ЖКХ**

**Для неплательщиков за услуги ЖКХ грядут тяжелые времена. На рассмотрении Госдумы находится законопроект почти с классическим названием: "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации". На сей раз изменения связаны с ужесточением платежной дисциплины в ЖКХ. В частности, предлагается в два с лишним раза увеличить пени за несвоевременное внесение жилищно-коммунальных платежей.**

### **Удвоенное наказание**

Законопроект прошел первое чтение в Госдуме еще осенью прошлого года, затем правительство внесло свои поправки ко второму чтению, а принять закон планируется до конца весенней сессии. Реакция общества на эти новации оказалась предсказуемо негативной. Плата за жилье и коммунальные услуги съедает сегодня значительную долю семейного бюджета, к тому же многие граждане теряют работу из-за кризиса, и платить за жилье им порой элементарно нечем. А что делать бедным одиноким старикам? Их пенсии нередко даже меньше сумм, указанных в платежках. И этих несчастных людей государство собирается еще обложить двойными пенями? Однако давайте разберемся, кому в первую очередь грозят повышенные штрафы.

Сейчас в пункте 14 статьи 155 ЖК РФ предусмотрено, что за каждый день просрочки платежей должнику начисляются пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ со дня возникновения долга и до дня его погашения. Разработчик законопроекта – Минстрой России – полагает, что эти суммы не носят стимулирующего характера для тех, кто платит с опозданием либо вообще игнорирует свои обязанности. Поэтому пеню предлагается рассчитывать исходя из 1/170 от ставки рефинансирования ЦБ за каждый день просрочки. Поскольку ставка рефинансирования ЦБ (не путать с ключевой ставкой) в последние месяцы велика (в апреле – 8,5 процента), то сегодня размер пени соответствовал бы кредитованию под 14 процентов годовых!

Кстати, приравнивание размера пени к ставкам потребительского кредитования имеет под собой объективную правовую основу. Дело в том, что по Гражданскому и Жилищному кодексам РФ поставщики и исполнители жилищно-коммунальных услуг являются кредиторами по отношению к потребителям. Они обеспечивают нас коммунальными благами не после, а до оплаты. Согласно пункту 1 статьи 155 ЖК РФ "плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем". То есть сначала мы пользуемся, потом рассчитываемся. И если это "потом" растягивается на многие месяцы, предприятия ЖКХ и управляющие компании несут убытки, из-за чего не могут своевременно расплатиться за уже поставленные объемы газа, воды, тепла и по этой причине сами попадают в число должников перед ресурсоснабжающими организациями. Как результат – неплатежи в отрасли растут со скоростью снежного кома. По данным Минстроя России, общий объем задолженности в сфере ЖКХ сегодня приближается к 600 миллиардам рублей, из них на долю населения приходится свыше 130 миллиардов. Основная масса неплательщиков – это предприятия, организации, местные и региональные бюджеты. Важное уточнение: в законопроекте предусмотрено начислять уд-

военные пени по всей цепочке должников, так что не только гражданам придется расплачиваться по полной программе. По мысли разработчиков, только так можно добиться соблюдения платежной дисциплины в ЖКХ.

### **Бедные, но аккуратные**

Самое интересное, что 130-миллиардный долг перед коммунальщиками умудрились накопить всего пять процентов граждан-неплательщиков. По оценке заместителя министра строительства и ЖКХ Андрея ЧИБИСА, остальные 95 процентов вносят плату своевременно. Причем среди пяти процентов злостных должников более трети – обеспеченные люди, которые просто забывают или ленятся оплачивать квитанции. Вот на них-то и рассчитана новая "стимулирующая" мера. "Мы надеемся, что после принятия этих норм количество должников снизится до трех процентов. Если учитывать, что общая сумма "коммуналки", которую платит население, равна 1,3 миллиарда рублей в месяц, то это будет ощутимо", – отмечает А. Чибис. Правда, замминистра ничего не говорит, что делать с остальными двумя третями хронических должников, большинство из которых относится к маргинальным слоям населения. Впрочем, тут уже действуют нормы ЖК РФ и ГК РФ, связанные с реструктуризацией долгов, а в худших случаях — с выселением в судебном порядке, с обращением взыскания на доходы и имущество должников.

Если же говорить о бедных пенсионерах и других малообеспеченных гражданах, то штрафная новация угрожает им менее всего. Большинство семей с низкими доходами пользуются адресными жилищными субсидиями на оплату ЖКУ. Согласно статье 159 ЖК РФ субсидии предоставляются гражданам в случае, если платежи превышают максимально допустимую долю на оплату услуг ЖКХ в совокупном семейном бюджете. По федеральному стандарту эта доля составляет 22 процента от дохода семьи, однако регионам дано право устанавливать свой предел. Так, в Москве ни одна семья не должна платить за "коммуналку" больше 10 процентов от совокупного дохода, в Подмосковье – 15 процентов, в Нижегородской области – 18 процентов. Возьмем, к примеру, одиноко проживающую столичную пенсионерку с пенсией в 12 тысяч рублей (таков минимальный городской стандарт). Какие бы суммы ни значились в ее платежке за ЖКУ, из своих собственных средств она должна внести не более 1,2 тысячи рублей. Недостающую сумму ей перечислит городской бюджет.

Причем в пункте 4 статьи 159 Жилищного кодекса РФ сказано, что субсидии предоставляются только при условии отсутствия у семьи задолженности по жилищно-коммунальным платежам. Поэтому получатели адресной помощи, несмотря на то что они относятся к самым неимущим слоям населения, одновременно являются и самыми примерными плательщиками.

Кроме того, есть важный успокаивающий момент: повышенные пени будут начисляться лишь после трехмесячной неоплаты. "Изначально министерство предлагало взыскивать пени с первого дня просрочки, но мы добились, чтобы эти штрафы взымались только с 91 -го дня неоплаты, – говорит председатель Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Галина ХОВАНСКАЯ. – Тем самым мы защитим добросовестных потребителей от необоснованного начисления пеней! В конце концов человек мог не заплатить вовремя по вполне объективным причинам – например, уехать в командировку или попасть в больницу".

### **ЖИЛЬЦЫ НЕ ВИНОВАТЫ**

Есть ситуации, когда долги в ЖКХ возникают, как говорится, на ровном мес-

те. Причина – злоупотребления со стороны тех, кто стоит между гражданами и поставщиками услуг, собирает платежи, но по какой-то причине не доводит их до ресурсоснабжающих организаций. У всех на слуху истории, когда управляющие компании, ТСЖ, жилищные кооперативы и так далее просто воруют деньги, внесенные жильцами в качестве оплаты жилищно-коммунальных услуг. Люди заплатил, живут себе спокойно и даже не ведают, что весь дом попал в должники. Со всеми вытекающими из этого последствиями, вплоть до отключения электричества, подачи воды, остановки лифтов.

Понятно, что тут скорее надо апеллировать не к Жилищному, а к Уголовному кодексу РФ. Тем не менее, в новом законопроекте тоже предлагаются интересные решения. В частности, ресурсоснабжающим организациям (поставляющим электричество, воду, тепло, газ и т.д.) впервые предоставят право инициировать общее собрание собственников в многоквартирном доме. На этом собрании жильцам будет предложено вносить плату за соответствующую коммунальную услугу не проворовавшимся посредникам, а напрямую ресурсоснабжающей организации. Также жители могут принять решение об изменении способа управления домом или о выборе другой управляющей организации.

Понятно, что организовать общее собрание жильцов – задача сверхсложная. Законопроект предлагает ее облегчить. Статья 47 ЖК РФ "Формы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме" изложена в новой редакции. В соответствии с ней общее собрание собственников может проводиться несколькими способами. Традиционный – прямое присутствие. Упрощенные варианты – опрос и заочное голосование (опрос проводится с использованием всех возможных средств связи, включая интернет-голосование). Возможно также сочетание очного и заочного голосований.

Есть еще одна интересная новация в процедуре общих собраний. Теперь управляющим организациям, товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам вменяется в обязанность созывать общее собрание по обращению даже одного-единственного собственника помещения в данном доме.

Одновременно с усилением ответственности для неплательщиков ужесточаются и требования к лицам, предоставляющим коммунальные услуги. За нарушение порядка расчета платежей они обязаны будут платить неустойку в размере 15 процентов от величины завышенной платы. При этом размер неустойки не может превышать 5 процентов от суммы среднемесячного размера платы за шесть месяцев, предшествующих нарушению.

Кроме того, коммунальные поставщики будут серьезно наказаны, если их услуги окажутся ненадлежащего качества или будут предоставляться с перерывами. Здесь неустойка составит уже 30 процентов от среднемесячного размера платы за коммунальную услугу за шесть предшествующих месяцев.

Поскольку, как уже сказано, многие жильцы зачастую даже не знают, что их управляющая компания или ТСЖ, ЖСК попали в категорию должников, в законопроекте вводится превентивная мера. По обращению ресурсоснабжающей организации органы местного самоуправления будут обязаны публиковать информацию о наличии задолженности у той или иной жилищной организации на официальном сайте города или района, в местных печатных СМИ. Эти же сведения должны размещаться на информационных стендах (стойках) в многоквартирном доме.

Вместе с тем в законопроекте предусмотрены не только кнуты, но и пряни-

ки. Для аккуратных плательщиков предлагается ввести бонус – скидку с суммы платежей при условии внесения их авансом. Такое решение вправе принять общее собрание жильцов по согласованию с поставщиками услуг.

Н. КУЧЕР

Ваше право. – 2015. – № 10 (май). – С. 9.