Примерно у половины должников ЖКХ нет денег на квартплату, остальные не платят из принципиальных соображений. Для борьбы с этими принципами депутаты готовят новый закон, который удвоит штрафы за просрочку коммунальных платежей и предоставит скидку аккуратным плательщикам.

В этом году в одном из подмосковных городов состоялось любопытное судебное разбирательство. Управляющая компания подала в суд на собственника пентхауса, который задолжал около 700 тысяч рублей за коммунальные услуги. Началось все с того, что владелец жилья обнаружил в расчетах тарифов управляющих ошибки и указал на них. Однако УК продолжала слать жильцу платежки, которые тот считал неверными и потому не оплачивал. Дело дошло до суда. Позиция собственника квартиры в процессе была подтверждена расчетами профильных специалистов. К участию в процессе был привлечен и юрист, чья специализация – тарифное ценообразование. Однако суд выиграла управляющая компания. Сейчас владелец пентхауса ищет покупателей на недвижимость, слишком дорого ему обходящуюся.

По словам экспертов, этот случай весьма показателен. Платежеспособные собственники сейчас составляют примерно половину общего числа должников ЖКУ (всего в России за квартиру ежегодно недоплачивают около 126 миллиардов рублей). Неплательщиками они становятся не потому, что им лень идти в банк, неудобно платить или трудно перевести деньги управляющей компании.

Сегодня граждане имеют возможность оплачивать ЖКУ разными способами. Традиционный – наличными через банк или «Почту России». При этом взимается комиссия 1-3%. Заплатить за ЖКУ можно и через банкомат, в этом случае сумма списывается со счета с комиссией от 0,5%. Можно заплатить наличными через терминал с комиссией 3-5% в зависимости от суммы платежа. Без комиссии можно оплатить ЖКУ через интернет-банк. Однако у некоторых банков комиссия есть, хотя и не превышает 1%. Можно воспользоваться системами электронных платежей WebMoney, «Яндекс.Деньги» и др. Комиссия немного выше, чем при использовании онлайн-банкинга, и зависит от типа сервиса и его взаимоотношений с организациями ЖКХ. Жители крупных городов могут оплатить ЖКХ на сайте гос-услуг. Портал процентов не берет, однако комиссию может установить банк или поставщик услуг.

«Неоплата становится формой протеста – несогласия с высокими тарифами управляющей компании на охрану, уборку, эксплуатацию современных инженерных систем, – рассказывает адвокат Станислав Бутин. – Заниматься сменой УК, которая была организована застройщиком еще на этапе окончания строительства, в таких случаях интересно слишком малому количеству собственников элитного жилья. А нанимать юриста для подачи иска об уменьшении квартплаты, ждать рассмотрения дела в двух-трех инстанциях или разбираться в тарифах и основаниях для формирования цены самостоятельно затруднительно. Самым простым в таких случаях становится именно неоплата счетов».

Именно для таких «протестантов» депутаты Госдумы готовятся принять поправки к Жилищному Кодексу РФ. В законопроекте «для улучшения платежной дисциплины» граждан, а также для «повышения взаимной ответственности всех участников отношений» предлагается вдвое увеличить штрафы за несвоевременную оплату услуг ЖКХ. Сейчас пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования за каждый день, а по новому документу – 1/170 ставки.

Председатель комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Галина Хованская считает документ спорным. Помимо комитета по жилищной политике и ЖКХ в разработке поправок участвовал комитет по энергетике. Получилось два варианта законопроекта, и в некоторых деталях они не сошлись. «Отличие хотя бы в том, что мы настаиваем, чтобы пени не вводились с первого дня просрочки, – рассказывает Хованская. – В нашем законопроекте они будут начисляться с 91-го дня. Ведь у человека могут возникнуть самые разные обстоятельства: он может заболеть, срочно быть отправлен в командировку и т. д. Если его некому заменить, зачем делать его нарушителем с первого же дня?» По словам депутата, в ближайшее время комитеты начнут согласовывать детали, уже создана рабочая группа.
Законопроектом преду-смотрен не только кнут, но и пряник. «Мне кажется, одними штрафами людей платить не заставишь, – говорит ведущий юрис-консульт направления «Городское хозяйство» Института экономики города Дмитрий Гордеев. – Должна проводиться индивидуальная работа. Стоит разобраться, почему каждый из граждан не платит». Законопроект предоставляет управляющим компаниям право давать скидки добросовестным потребителям. Гордеев предполагает, что размер скидки будет колебаться в пределах 5-10%. Если она составит меньше 5%, будет не очень интересно платить заранее. Если же скидка превысит 10%, это будет негативно отражаться на ресурсниках. «Думаю, что не более 10-20% потребителей будут платить заранее. В муниципалитетах РФ большинство людей живет впритык, от зарплаты до зарплаты. Но в отличие от пеней это хорошая мера экономического стимулирования оплаты», – уверен Гордеев.
Что же касается штрафов, как отмечают юристы, пока непонятен механизм взыскания задолженности с неплательщиков. Если не удается получить с них плату за квартиру, то где гарантия, что удастся собрать штрафы и пени? «Простых в исполнении механизмов взыскания задолженности по платежам ЖКУ пока не появилось, – говорит Станислав Бутин. – То есть для взыскания задолженностей и пени управляющим компаниям придется обращаться в суд. А в суде в настоящий момент действует установка на уменьшение (часто в несколько раз) начисленных пеней и штрафов. Кроме того, для подобной работы в штате управляющей компании должен появиться юротдел. Сомневаюсь, что в средней руки УК, в управлении которой находится три-семь многоквартирных домов, юротдел хотя бы окупит затраты на свое существование. Проще будет пользоваться услугами коллекторов. Но будет ли им интересна эта работа, зависит от объемов задолженности, передаваемой для взыскания, и перспектив ее взыскания».
Вместе с тем документ предусматривает ужесточение ответственности управляющих компаний за оказание некачественных услуг или некорректный расчет платежа. Если услуги оказались ненадлежащего качества, УК будет обязана выплатить потребителю 30% полученной от него платы. Если же платеж был рассчитан неверно, УК вернет жильцам 15% суммы, указанной в платежке. «Сейчас стоит задача по переводу ЖКХ на рыночные рельсы, поэтому этот процесс и носит двусторонний характер, – говорит экс-председатель Москомэкспертизы, глава города Химки Олег Шахов. – Для жильцов ужесточается ответственность за квартплату, но и УК должны отвечать за качество оказываемых услуг. Поскольку управление жилыми домами – это социально значимый процесс, то и санкции, которые сейчас хотят применить к УК, носят довольно жесткий характер. Этот процесс приведет к появлению профессиональных управляющих

компаний и консолидации на рынке услуг ЖКХ». Однако, по словам Бутина, в законопроекте есть ограничения на максимальный размер штрафа для управляющей компании. Он не может превышать половины среднемесячного платежа, рассчитанного за последние полгода.

Капремонт в кредит

Немало копий сломано вокруг темы переноса ответственности за капремонт домов на граждан. Власти активно убеждали граждан, что платежки вырастут незначительно. И вот теперь депутаты готовят документ, в котором будет регламентировано кредитование капремонта многоквартирных домов. Очевидно, обнаружилось, что без этого механизма вся система просто не будет работать. «Нам нужно договориться с правительством, Центробанком, должна быть создана специальная программа. Думаю, что кредитовать жильцов нужно будет на длительный срок (например, от одного ремонта до другого) и на приемлемых условиях. Иначе наши граждане не потянут эту систему», – уверена Галина Хованская. По ее словам есть вероятность, что документ будет внесен в Думу уже в эту осеннюю сессию.

«Идея капремонта в кредит позволит не доводить дома до плачевного состояния и планировать эту деятельность исходя из текущих потребностей жильцов, а не заранее установленных сроков, – уверен Олег Шахов. – Природные явления или качество строительства могут привести к тому, что ремонт надо сделать раньше. УК обладают понятным и прогнозируемым денежным потоком, есть дотации со стороны государства. Это можно сравнить с кредитованием бизнеса, когда понятно, откуда берутся средства и в каком количестве. Под эти средства банки могут давать кредиты при понимании того, что сами УК никуда не денутся и будут выплачивать кредит в соответствии с планом. Поскольку у руководителей УК есть персональная ответственность, это будет одной из гарантий отношений с банками».

По словам Дмитрия Гордеева, такую схему ремонта многоквартирных домов давно использует весь цивилизованный мир. «Люди накапливают сумму для первоначального взноса (максимум 20%) и берут на оставшуюся сумму ремонта кредит, – говорит он. – Плюс государство может дать им безвозвратный грант в размере 10-20%. Для этого нужно немного: для начала создать в каждом регионе гарантийное агентство, чтобы домам, которые внушают доверие, давать поручительства. Кредит может взять товарищество собственников жилья, жилищно-строительный кооператив или управляющая организация. Если государство будет давать поручительство, например, в размере 70% суммы капремонта, то и банк сможет снизить процент, поскольку у него падают риски».

На волне обсуждения этой темы Банк Москвы уже разработал и утвердил типовой кредитный продукт для финансирования капремонта товариществам собственников жилья (ТСЖ) и жилищным кооперативам (ЖК). Подобные кредиты банк планирует выдавать как на комплексный капитальный ремонт, так и на отдельные виды работ. Сумма кредита может составлять от 300 тысяч до 5 миллионов рублей под 13-15% годовых на срок от полугода до трех лет. При оформлении такого кредита залога и поручительств не требуется. Однако банк при принятии решения будет все же обращать внимание на срок существования ТСЖ/ЖК: он должен будет составлять не менее пяти лет. При этом у дома должна быть высокая платежная дисциплина: собираемость платы за ЖКХ должна быть не менее 90%.

Екатерина АЛИКИНА,
(«Деньги»).