

В последнее время внимание федерального правительства к жилищно-коммунальному хозяйству явно усилилось. 11 сентября оно обсудило готовность ЖКХ к зиме, 26-го основные направления реструктуризации жилищного хозяйства - закон о финансовом оздоровлении предприятий ЖКХ и закон о концессионных соглашениях в ЖКХ.

КТО ЗАПЛАТИТ ЗА СОСЕДА



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШИНА

Как стало известно «МС», на рассмотрение Правительства РФ вынесены также документы, подготовленные Госстроем РФ - «Об основах ценообразования в сфере ЖКХ» и «О финансовом оздоровлении предприятий ЖКХ». Судить об их содержании позволяет прошедшее в Ангарске Иркутской области Всероссийское совещание по вопросам управления многоквартирными жилыми домами, которое провел Госстрой РФ с участием 405 представителей более 30 регионов России. На нем подробно обсуждались оба документа, получившие в целом положительную оценку.

В подготовленных Госстроем предложениях есть один воистину революционный момент: впервые документально зафиксировано, что коммунальный бизнес должен быть не только самоокупаемым, но и прибыльным. Достичь этого, по мысли аналитиков Госстроя, можно несколькими способами. Во-первых, включением в состав тарифов на ЖКУ «затрат и расходов на покрытие убытков от списания просроченной дебиторской задолженности, возникшей до 1 января 2004 года, и на выплату части кредиторской задолженности, не покрываемой встречными обязательствами дебиторов». Во-вторых, списанием государством долгов коммунальщиков по пеням и штрафам, погашение из бюджета всех сумм, которые те задолжали. И в-третьих... Впрочем, об этом ниже.

Как отмечают активисты реформы ЖКХ, ее успешная реализация возможна лишь при рентабельности коммунального бизнеса на уровне не ниже 17,6 процента. При установлении тарифов на ЖКУ должна предусматриваться доходность на вложенный капитал для инвестиционных проектов на уровне ставки рефинансирования ЦБ РФ, увеличенной в 1,1 раза.

Правда, чтобы обеспечить столь высокую прибыльность коммунальным проектам, необходимо решить ключевой вопрос - проблему неплательщиков. Ведь одна из причин отрицательной рентабельности ЖКХ - низкая собираемость коммунальных платежей при отсутствии реальных карательных мер. А жилищная реформа грозит даже увеличить число неплательщиков. «Многие жильцы и при нынешних относительно низких тарифах платят за коммуналку не хотят. Они до сих пор уверены, что государство обязано бесплатно предоставлять им свет, газ, воду и прочее», - сказал «МС» заместитель руководителя одной районной управы. - Понятно, что после введения 100-процентной оплаты ЖКУ число неплательщиков резко увеличится».

Вот это и есть «в-третьих» - проблема неплательщиков, к которой в предложениях Госстроя вполне логично привлечено повышенное внимание. Иное дело - как именно предлагать ее решать чиновники Госстроя. Это введение эдакой коллективной ответственности, когда жильцы дома будут совместно нести финансовую ответственность за всех жильцов. В том числе и за тех, кто регулярно уклоняется от оплаты «коммуналки». То есть и без того малопопулярная реформа грозит лечь еще большим финан-

совым бременем на плечи добросовестных жильцов. Однако, по мнению специалистов Госстроя, предлагаемый вариант решения проблемы не только возможен, но и наиболее вероятен в рамках всей концепции реформирования ЖКХ. По их замыслу, уже к 2004 году товарищества собственников жилья (ТСЖ) должны стать преобладающей формой управления многоквартирными жилыми домами. Поскольку ТСЖ - юридическое лицо, оно отвечает за своевременное поступление на счет выборной коммунальной службы всей суммы денег за предоставленные ЖКУ. И у товарищества просто не будет иного выбора, как компенсировать несобранные с уклонистов средства за счет платежей других жильцов. «Товариществу либо придется нести административную ответственность за несвоевременную оплату предоставленных услуг, то есть платить штрафы, либо компенсировать недобор за счет взносов других жильцов», - говорит по этому поводу руководитель сектора социальных проблем «Жилищная сфера» фонда «Институт экономики города» Татьяна Лыкова. - Впрочем, возможен еще один вариант - создание резервного фонда». Но создание резервного фонда также потребует от ТСЖ увеличить плату жильцов за ЖКУ - на сумму страховки на случай недобора общей суммы платежей.

Правда, в случае компенсации другими жильцами общей суммы недостающих платежей ТСЖ затем может взыскать неуплату с уклонистов в судебном порядке. Перед тем как подать в суд на такого жильца, ТСЖ должно попытаться решить вопрос цивилизованным способом - то есть письменно уведомить неплательщика о возможных санкциях. Подать в суд на неплательщика может как само ТСЖ в качестве лица юридического, так и соседи нерадивого жильца. В первом случае, если жилец заключил с ТСЖ соглашение, по которому обязывается производить регулярную оплату предоставляемых ЖКУ, ТСЖ имеет шансы выиграть дело. К тому же вроде сейчас суды стали строже относиться к подобным искам. Во втором случае, когда истцами выступают соседи, они также имеют шансы выиграть дело, поскольку, не оплачивая коммунальные услуги, такой сосед нарушает интересы других жильцов дома: по закону граждане пользуются коммунальными объектами на коллективных началах.

После того как судом будет вынесено решение о взыскании с неплательщика задолженности по коммунальным платежам, вся ответственность за материализацию причиненного ТСЖ ущерба ляжет на плечи судебных приставов. «Приставы могут наложить арест на имущество жильца и затем продать его на аукционе, чтобы возместить сумму ущерба ТСЖ», - говорит Татьяна Лыкова. - А если имущества нет? Тогда средством возмещения ущерба в числе прочего может быть и квартира владельца - если она является его собственностью».

До сих пор подобных судебных прецедентов у нас не было. Возможны ли они с юридической точки зрения? Вот что сообщил по сему поводу депутат Госдумы РФ Валерий Рязанский: «Отношение к пресловутым злостным неплательщикам прописано не жилищным законодательством - прежде всего Гражданским кодексом. Да, в ГК есть норма, которая гласит, что за неуплату можно выселить. Впрочем, не собственника жилья - относящимся к этой категории людям беспокоиться нечего. А только того, кто живет в квартире по договору социального найма».

Вообще эксперты полагают, что вариант решения за счет добросовестных граждан невозможен. Не случайно, наверное, что новая инициатива Госстроя не устроила, в частности, ни Минфин, ни Минэкономразвития. «Включение в тариф затрат по списанию задолженности требует дополнительной доработки, так как это приведет к повышению тарифов», - считает замначальника департамента муниципальной экономики и хозяйства Минэкономразвития Александр Воронников. «Перекалывать время погашения безнадежных долгов на дисциплинированных плательщиков было бы несправедливо», - вторит ему официальный представитель Минфина Юрий Зубарев.

Но окончательный вердикт - за Правительством РФ...

Геннадий ВОСКРЕСЕНСКИЙ

ДОЛГ ПЛАТЕЖОМ...

Москвичи, имеющие долги по оплате жилищно-коммунальных услуг более чем за 6 месяцев, составляют среди должников примерно 70 процентов. Нетрудно представить, какие огромные средства уходят в никуда. Понимая это, власти, похоже, готовы перейти к серьезным мерам по отношению к неплательщикам. На эту тему прошел семинар для тружеников жилищно-коммунального хозяйства, организованный Центром информационного обеспечения и содействия реформе ЖКХ в городе Москве.

Наталья Алферова, «Центр реформы в ЖКХ»: «Каждый гражданин России, проживающий на определенной жилой площади, обязан вносить плату за жилье и жилищно-коммунальные услуги не позднее 10-го числа следующего за проживаемым месяцем. Правительством Москвы установлены пени в размере одного процента от просроченной суммы платежей за каждый день просрочки. Однако среди граждан распространено мнение, что если договор социального найма или договор безвозмездного оказания ЖКУ не оформлен письменно, то применение пеней неправомерно и может быть опротестовано в судебном порядке. На самом деле наниматель или собственник жилья получает жилищно-коммунальные услуги фактически с момента вселения в жилое помещение. В соответствии с п. 1 ст. 540 ГК РФ договор считается заключенным с момента первого фактического подключения абонента в установленном порядке к сети энергоснабжения, то есть когда он начинает использовать энергию для бытового потребления. И письменное оформление договора не обязательно».

В 1996 году в Зеленоградском административном округе была разработана программа сокращения задолженности граждан по оплате за жилищно-коммунальные услуги. Однако в отличие от многих подобных документов зеленоградская программа работает вполне успешно. Сбор платежей в округе уже не первый год составляет 95-97 процентов. «Мы смогли этого добиться, потому что находимся в постоянном диалоге с жителями», - говорит начальник территориального подразделения ГЦЖС Зеленоградского административного округа Виталий Фарбирович.

Наталья Алферова: «Очень часто в борьбе с задолженностью проводят своего рода публичную порку - вывешивают списки должников. Еще и сумму долга укажут. Пусть, мол, будет такому человеку стыдно. На самом деле это не лучший способ борьбы с должниками. У каждого гражданина есть право на защиту информации о нем. Соседям совсем не обязательно знать, кто и почему не платит за ЖКУ. Работа с должниками должна стать точечной».

На каждого должника в Зеленоградском округе заведена электронная карточка. Это своего рода досье, в котором содержится сведения о его семье, доходах, задолженности. С каждым должником проводится и индивидуальная работа, будь это личная встреча или собеседование по телефону. «Мы должны выяснять, что это за человек, почему он не платит, есть ли у него льготы», - говорит Фарбирович. - Есть те, кто хочет платить, но не может. Это, как правило, пенсионеры, многодетные матери или матери-одиночки, безработные или люди, которым много месяцев задерживают выплату зарплаты. Есть семьи, которые могут платить, но в силу каких-то причин не делают этого. Наконец, есть те, кто не хочет и не может. Это, как правило, люди деклассированные. Мы работаем по принципу: кто не хочет платить - убедим, кто не может - поможем».

Елена Иванова, «Союз потребителей России»: «Взыскание задолженности по обяза-

тельным платежам осуществляется в судебном порядке - приказом или иском. В первом случае суды выносят приказ без судебного разбирательства - если сумма долга и причины его появления не вызывают сомнений. Общий срок рассмотрения дела в размере обращения в суд является досудебный порядок урегулирования спора. Сначала должнику направляется уведомление о задолженности. Тем самым он вызывается в правление для выяснения причин неуплаты. Необходимо проверить правильность начисления квартирной платы. У человека могут быть льготы, о которых он не знал, или претензии к самим услугам. Если гражданин не является для сверки расчетов или появляются нера-

порядке с предоставлением им жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, в пределах норм площади общежития».

«Предпринимая в отношении должника те или иные действия, мы должны задумываться - чего мы хотим добиться? - говорит Виталий Фарбирович. - Да, на многих должников можно подать в суд. И выиграть его можно. Но зачем и для кого? Денег все равно не возвратит, если только не добиться выселения на меньшую площадь. Но итог будет все тот же - унижение человека. На мой взгляд, мы должны стремиться не к тому, чтобы во что бы то ни стало наказать, а к справедливому решению. Прежде всего необходимо помочь человеку справиться с трудной ситуацией. Если, конечно, сам он этого хочет».



КОллаж АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА И АЛЕКСАНДРА ГАЛКОВА

решимые обычным путем разногласия, управляющая организация может обратиться в суд, предупредив об этом гражданина письменно.

Уведомление нельзя опустить в почтовый ящик. Его необходимо вручить непосредственно самому гражданину. Если он отказывается его получить, то в присутствии троих свидетелей составляется акт о таком отказе».

Самую многочисленную группу должников составляют люди, которые не могут платить в силу своего материального положения. Среди них много и тех, кто имеет право на субсидию. Однако при наличии долга за ЖКУ человек лишается субсидии. Так и складывается замкнутый круг: долг растет, пени тоже, субсидии нет, а перед человеком реально возникает угроза выселения.

Наталья Алферова: «Если плата за ЖКУ по договору найма не вносится в течение 6 месяцев, граждане могут быть подвергнуты выселению в судебном

Наталья Алферова: «Уважительными причинами невнесения платы за жилье и коммунальные услуги судами признаются: длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии, безработица, тяжелое материальное положение в связи с болезнью, наличием в составе семьи инвалидов, детей... Как показывает судебная практика, если судом устанавливалось, что наниматель имеет задолженность свыше 6 месяцев по уважительной причине, то суды отказывались в удовлетворении иска о расторжении договора найма, но при этом удовлетворялись и требования о необходимости погашения задолженности. К сожалению, суды тут не всегда учитывают свое право предоставлять нанимателю отсрочку для погашения задолженности».

В 1997 году в Зеленоградском округе решили отказаться от практики отказа в субсидии при наличии долга по оплате ЖКУ. Субсидии выдают и в этом слу-