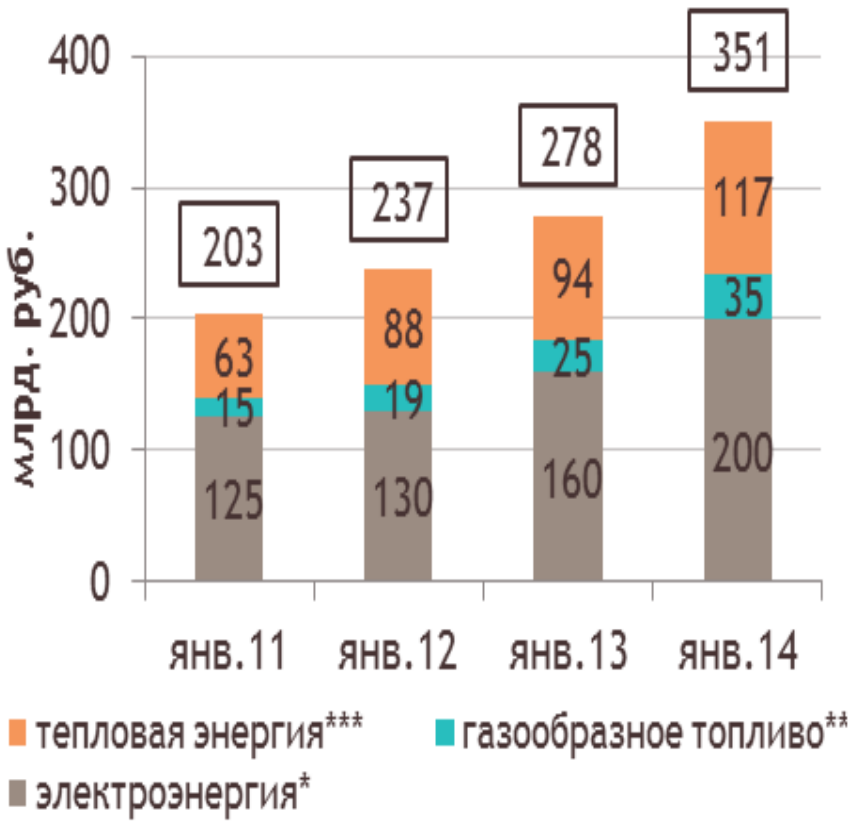
Задолженность ТСЖ и ЖСК перед РСО Альтернативный взгляд на причины образования задолженности

Ассоциация ТСЖ и ЖСК

Просроченная ДЗ организаций по видам энергоресурсов по состоянию на 1 января, млрд. руб.



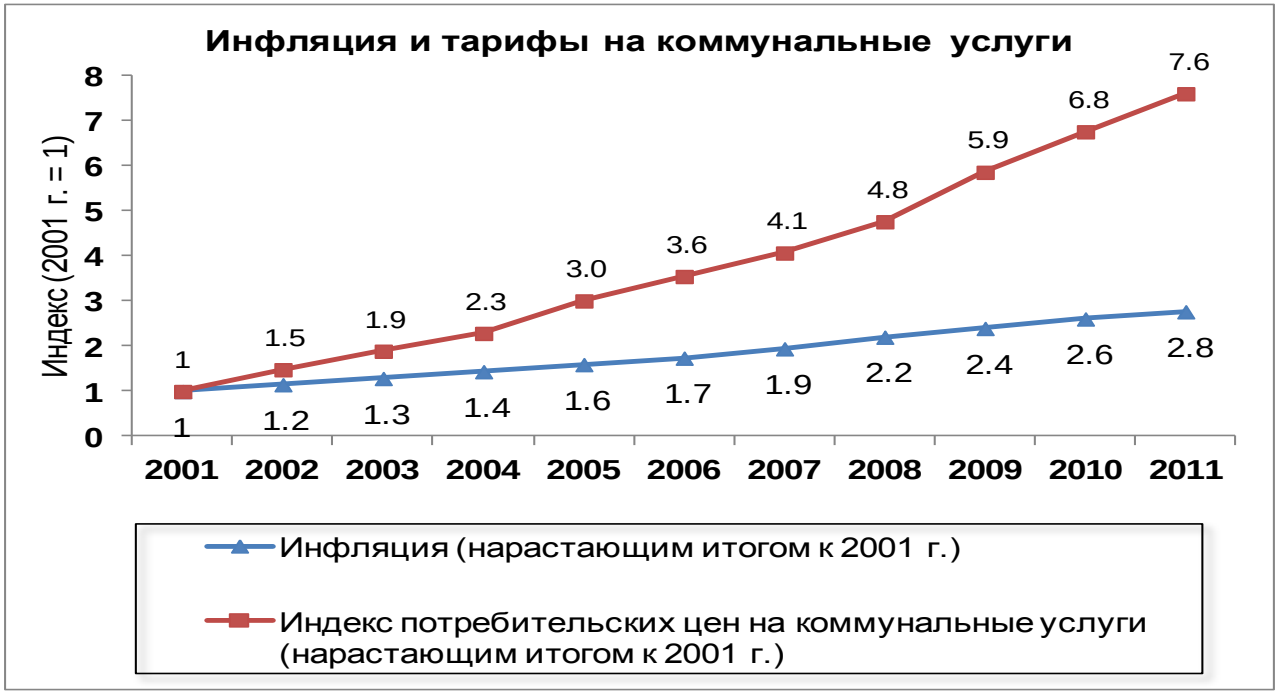
** Производство, передача и распределение электроэнергии*

*** Производство и распределение газообразного топлива*

**** Производство, передача и распределение пара и горячей воды*

- *Источник данных — Росстат*

Рост расходов населения на ЖКУ и структура платежей



20.36. СТРУКТУРА ПЛАТНЫХ УСЛУГ НАСЕЛЕНИЮ
(в процентах к итогу)

	2005	2010	2011	2012	
				В процентах к итогу	Млн. руб.
Все оказанные услуги	100	100	100	100	6036839
в том числе:					
бытовые	10,1	9,9	9,6	9,9	595026
транспортные	21,5	19,0	19,3	19,6	1182146
связи	18,5	19,2	18,8	18,7	1126643
жилищные	5,3	5,8	5,9	5,9	357024
коммунальные	18,3	21,1	21,8	21,1	1277647
гостиниц и аналогичных средств размещения	2,6	2,3	2,3	2,3	141012
культуры	2,3	1,7	1,6	1,6	98589
туристские	1,5	2,0	2,0	2,0	121545
физической культуры и спорта	0,7	0,6	0,6	0,6	37475
медицинские	4,8	5,1	5,2	5,5	333895
санаторно-оздоровительные	1,6	1,2	1,2	1,3	75622
ветеринарные	0,2	0,2	0,2	0,2	10417
правового характера	2,3	1,7	1,6	1,4	83546
системы образования	6,7	6,6	6,3	6,3	378931
социальные услуги, предоставляемые гражданам пожилого возраста и инвалидам	...	...	0,1	0,1	8200
другие услуги	3,6	3,6	3,5	3,5	209120

Причины возникновения задолженности ТСЖ и ЖСК перед РСО:

Неплательщики-потребители

Разрывы в отопительный сезон (граждане оплачивают равномерно из расчета 1/12, а РСО претендуют по ОДУ либо по нормативу из расчета 12/7

Споры по объемам потребления (в случае выхода ОДУ из строя)

«мифические» объемы потребления – примеры из практики (недостоверность приборов, принадлежащих РСО, фальсификация показаний, нарушения параметров поставки и др)

Притязания РСО, не отвевающие Правилам: оплата «химочистки», подогрев стояков и полотенцесушителей и др.

Методы РСО для завышения оплаты населения за потребляемые ресурсы

- Расчет по нормативу, не смотря на установленные и введенные в эксплуатацию узлы (приборы) учета тепловой энергии
- Поставка энергоресурса сверх требуемых величин или ненадлежащего качества .
- Фальсификация показаний приборов учета, установленных на домах, но принадлежащих РСО

Шаг 1: контроль объема и качества услуг

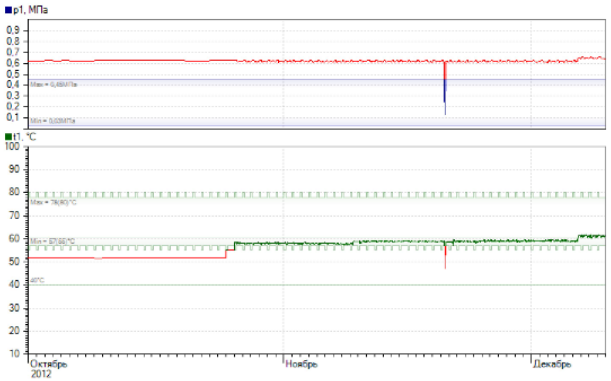
ЖСК "Федерация", ТСЖ "Гагаринское» гор.Москва

Адрес установки: ТСЖ "Гагаринское", ул. Вавилова, д. 54, корп. 1 Устройство КМ-5 № 81125

Отчёт о качестве коммунальной услуги 'ГВС'

Интервал давления: Pmin= 0,03 МПа Pmax= 0,45 МПа
Интервал температуры: tmin= 60 °C tmax= 75 °C tдоп.дн.= 3 °C tдоп.ночн.= 5 °C tх.в.= 40 °C

за период 01/10/2012 00:00 - 10/12/2012 00:00



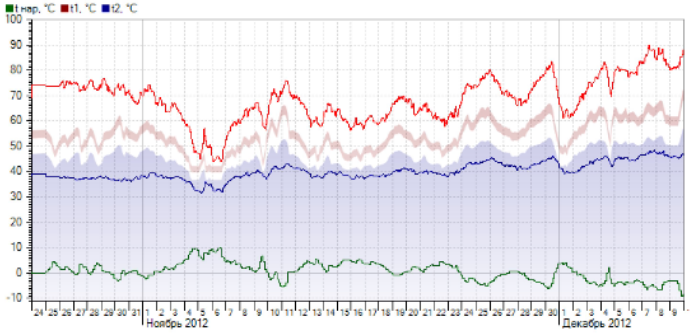
Статья	Период, ч	Штраф, ч	Санкция
01.10.2012 - 01.11.2012			
Отклонение давления более 25%	741.0	741.0	Плата не вносится за:01.10-31.10
Снижение температуры до 3°C	24.0	24.0	2,4% платы за период
Снижение температуры до 6°C	576.0	576.0	115,2% платы за период
01.11.2012 - 01.12.2012			
Отклонение давления более 25%	717.0	717.0	Плата не вносится за:01.11-30.11
Снижение температуры до 3°C	2.0	2.0	0,2% платы за период
Снижение температуры до 6°C	1.0	1.0	0,2% платы за период
Снижение температуры до 12°C	1.0	1.0	0,4% платы за период
01.12.2012 - 10.12.2012			
Отклонение давления более 25%	216.0	216.0	Плата не вносится за:01.12-09.12

Адрес установки: ЖСК "Федерация", ул. Вавилова, д. 58, корп. 2 Устройство КМ-5 № 80861

Отчёт о качестве коммунальной услуги 'ЦО'

Интервал давления: Pmin= 0,05 МПа Pmax= 1 МПа
Температурный график: МОЭК 95/70 °C, допуск ±3/+5 %
Реестр погоды: Москва (ВВЦ)

за период 24/10/2012 00:00 - 10/12/2012 00:00



Статья	Период, ч	Штраф, ч	Санкция
24.10.2012 - 24.11.2012			
Перетоп	721.0	0.0	38,56% t=13,49°C Q=11,34507Гкал
24.11.2012 - 10.12.2012			
Перетоп	381.0	0.0	35,45% t=15,47°C Q=7,89611Гкал

АССОЦИАЦИЯ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ ТСЖ ЖСК

Анализ контрольных измерений поставки тепловой энергии в 10 ТСЖ и ЖСК города Москвы в период октябрь 2012 - январь 2013:

во всех домах перетоп составил от 15% до 70% и более

ЖСК «Лифтовик»	**Декабрь 2012**	**69,683 Гкал**	**Перетоп: 50,158 Гкал 71,98%**	**72 227 руб**
ЖСК «Сходня»	Январь 2013	220,78 Гкал	35,215 Гкал 15,95%	**50 709,6 руб**
ЖСК «Пахра»	Январь 2013	1185,525 Гкал	417,305 Гкал 35,20%	**600 919 руб**

Судебные споры:

Несовершенство действующих договоров между ТСЖ/ЖСК и РСО

Судебные ошибки и их причины

Последствия судебных взысканий:

Блокировка счета и невозможность расчетов с другими поставщиками

Сложности в достижении договоренностей о рассрочке/отсрочке исполнения решения суда

•

Смена способа управления – как причина возникновения задолженности перед РСО

- Может повлиять только на взаимоотношения будущих периодов, но не ускорить возмещение долгов

- Разрушит ТСЖ/ЖСК как способ управления МКД

Другие меры (дефекты)

- Запрет совершения сделок – не решает проблему «безнадежных» долгов, а только усугубляет
- 1/170 вместо 1/300 – усугубляет проблему «безнадежных» долгов, осложняет ситуацию для ЖО и УО, поскольку суды крайне редко взыскивают с граждан сумму пени полностью, тогда как с ЖО и УО арбитраж взыскивает полностью.

Что необходимо для выравнивания взаимоотношений РСО=УО,ЖО

Изменения в ПП-124, ПП-354

Обязанность включения в договор сбытовой премии (скидки)

Порядок изменение размера платы за некачественный ресурс

Порядок выявления причин предоставления коммунального ресурса ненадлежащего качества

порядок взаимодействия ресурсоснабжающей организации и исполнителя по приостановлению или ограничению предоставления коммунальной услуги потребителям

Благодарю за внимание!

Юнисова Евгения
исполнительный директор
Ассоциации НКО по содействию развития ТСЖ и ЖСК
www.tsg-rf.ru
info@tsg-rf.ru
+7-495-737-62-55