Укрепление платежной дисциплины среди потребителей энергоресурсов

Мероприятия, необходимые для улучшения ситуации с неплатежами в ЖКХ:

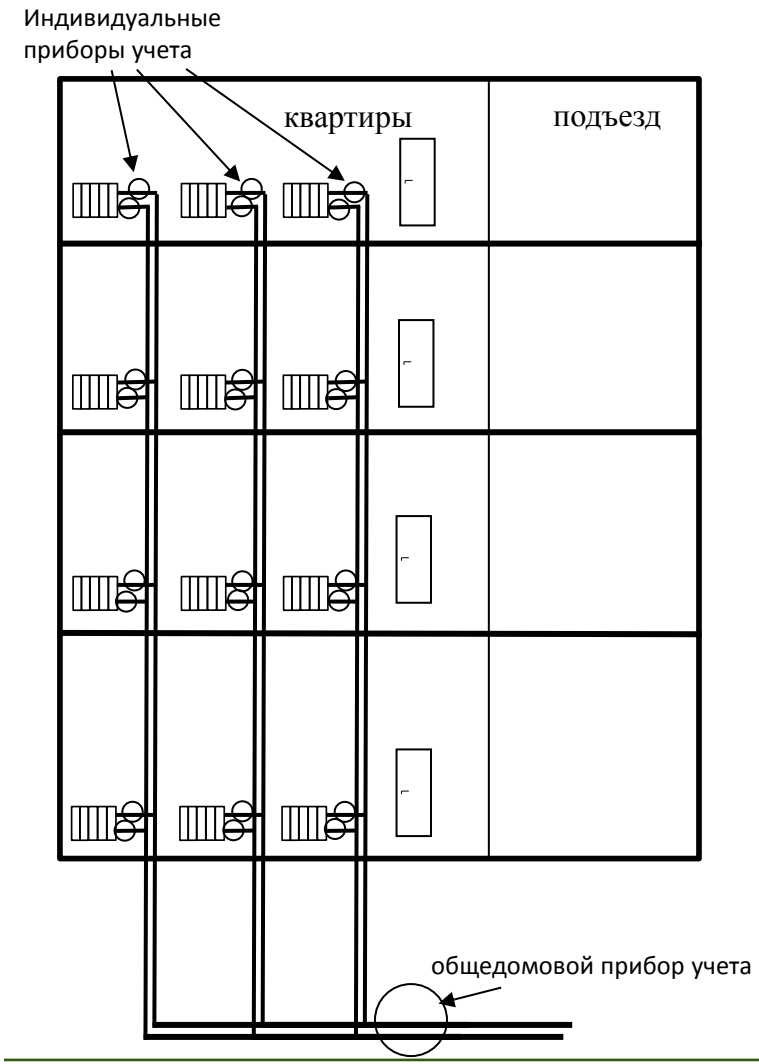
- Четкое разделение понятия коммунального ресурса и коммунальной услуги
- Ответственность потребителя (собственника имущества)
- Строительство домов с горизонтальной разводкой
- Совершенствование системы расчетов за тепловую энергию (осуществление расчетов через особый счет)

Меры, необходимые для разделения коммунальной услуги и коммунального ресурса

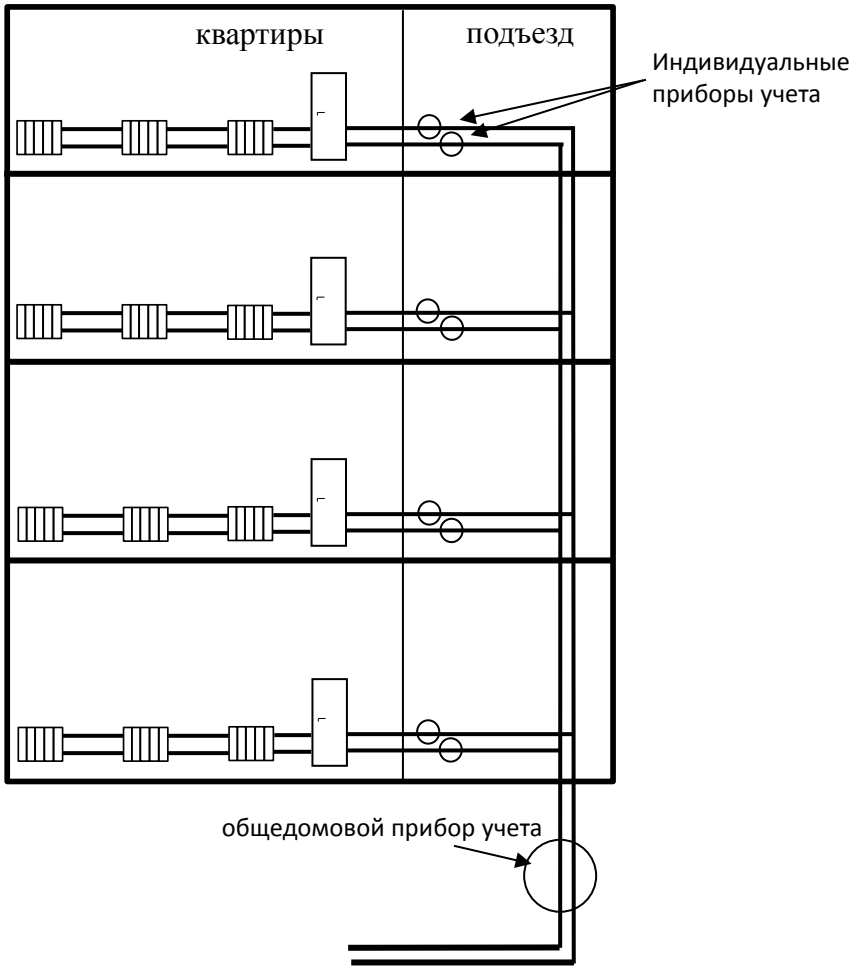
1. При любом способе управления в доме должен быть исполнитель комуслуг.
2. Непосредственное управление возможно только в доме с количеством квартир не более 12 (в этом случае все равно выбирается исполнитель коммунальных услуг, просто это может быть не организация, а кто-то из жильцов, которому делегированы эти полномочия.)
3. РСО на границе дома всегда продает коммунальный ресурс. Его приобретает исполнитель коммунальных услуг и оказывает коммунальные услуги жильцам. Коммунальные услуги – комплекс организационно технологических мероприятий, обеспечивающие комфортабельные условия проживание.
4. Приобретая квартиру в МКД, собственник автоматически присоединяется к договору, действующему в МКД. Начальные условия договора устанавливаются НПА и могут пересматриваться в определенных законодательством пределах. В договоре указывается обязанность собственников содержать общедомовое имущество (указывается минимально необходимый набор работ с указанием их стоимости), обязательство по оплате коммунальных платежей, жилищных услуг, ответственность за неуплату, формирование страхового фонда, из которого погашается задолженность в случае неоплаты платежей кем-либо из жильцов и прочее.)
5. Ответственность за содержание общедомового имущества и оплату коммунальных услуг несет собственник, вне зависимости от наличия УО (ИКУ). Это означает, что пока деньги не дошли до РСО, собственники несут ответственность. УО (ИКУ) покупает на границе дома коммунальные ресурсы по поручению жильцов и взыскивает с жильцов долги. За коммунальные ресурсы расчеты ведутся между УО (ИКУ) и РСО. Если собственник не оплатил денежные средства, оплату проводит УО(ИКУ) из резервного фонда и сразу подает в суд на собственника. ответственность перед РСО несет УО (ИКУ).

Строительство домов с горизонтальной разводкой

Вертикальная разводка



Горизонтальная разводка



Меры, необходимые для совершенствования системы расчетов за тепловую энергию

1. Вводится особый расчетный счет. Счет закрепляется за домом на все время существования дома. Его открытие обязательно.
2. Расчеты за комресурсы осуществляются жильцами только через этот р/с
3. Поступление средств на р/с погашает обязательства жильцов перед УО (ИКУ)
4.Доступ к информации об операциях по счету имеют все жильцы дома, УО (ИКУ), ТСО, органы МСУ, госорганы (похожую схему доступа к информации предусматривает проект ФЗ «О ГИС ЖКЖ»)
5. Попавшие на р/с деньги автоматически перечисляются на субсчета, соответствующие виду ресурса и закрепленные за соответствующими организациями
6. Списать деньги с р/с не может никто. Деньги обладают абсолютным иммунитетом против любого взыскания по долгам, налогам, при банкротстве и т.д.
7. УО, ИКУ не вправе распоряжаться деньгами на таком счете, за исключением приостановления перевода средств ТСО в случае ненадлежащего исполнения обязательств ТСО. ТСО не вправе распоряжаться деньгами на таком счете, до зачисления соответствующей части денег на соответствующий субсчет.

1. Каждый жилец дома всегда знает на какой р/с ему платить
2. Денежные средства, оплаченные жильцами, всегда и вовремя доходят до ТСО
3. Информация открыта, поэтому всегда видно, кто на сколько недоплачивает – можно принимать меры
4. Не будет иметь значение банкротство и смена УО, ИКУ, ЕИРКЦ смена РСО.
5. УО нужно меньше затрат времени и средств для проведения расчетов
6. Изменения не потребуют увеличения тарифов, роста затрат РСО, УО, жильцов

Меры, необходимые для повышения ответственности всех участников процесса теплоснабжения

1. Установление ответственности всех госорганов, участвующих в процессе разработки документов территориального планирования, утверждения инвестпрограмм, установления тарифов за принятие решений, в результате которых понижается надежность теплоснабжения, либо снятие таковой с ресурсоснабжающей организации
2. Установление возможности отключения электроэнергии потребителей-физических лиц за задержку платежей по любому из коммунальных ресурсов с компенсацией выпадающих доходов электроснабжающей организации за счет потребителя.
3. Установление обязанности потребителей-неплательщиков оплачивать РСО стоимость коммерческого кредита на сумму невыплаченных вовремя денежных средств.
4. Упрощение порядка обращения взыскания на жилое помещение (переселения в другое помещение) в случае задолженности за коммунальные услуги / ресурсы
5. Установление правила, согласно которому управляющая организация обязана отключить электроэнергию неплательщику за неуплату по требованию ресурсоснабжающей организации, либо, по выбору ТСО, ТСО вправе самостоятельно осуществлять работу с должниками, а руководитель управляющей организации несет административную ответственность за неотключение.

1. У ТСО появляются рычаги воздействия на неплательщиков – снижение издержек – рост доходов ТСО –увеличение надежности снабжения, инвестиционной привлекательности отрасли
2. Увеличение ответственности участников процесса теплоснабжения – увеличение надежности снабжения, инвестиционной привлекательности отрасли

Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами*

1. Лицензирование нарушает конституционное право частной собственности жильцов МКД, жильцы вправе самостоятельно распоряжаться своим имуществом, самостоятельно определять организацию, осуществляющую управление МКД (часть 1 ст. 44, частей 2 и 3 ст. 161 ЖК Российской Федерации)
2. Отсутствует предмет лицензирования
3. Требования лицензирования означают рост расходов УО, что выльется в рост платы жильцов.
4. Любые требования лицензирования ухудшают положение добросовестных организаций, при этом они никак не скажутся на недобросовестных. Лицензирование не решит ни одной проблемы, зато создает много новых для добросовестных организаций. Недобросовестные организации будут по-прежнему создавать однодневки, получать лицензии, осуществлять недобросовестные действия и уходить с рынка. Лицензирование ничему из этого списка не препятствует.
5. Создаются предпосылки для осуществления недобросовестной конкуренции.
6. Лицензирование ведет к монополизации рынка.
7. Лицензирование ведет к массовому переходу на непосредственное управление. При непосредственном управлении МКД фактически не управляется, постепенно разрушаясь. Лицензирование при непосредственном управлении не требуется, хотя при непосредственном управлении осуществляются те же самые действия, что и при наличии управляющей организации
8. Лицензирование означает жесткий административный контроль над рынком, устранение конкурентов не рыночными механизмами, а административно-командными, что негативно скажется на всей отрасли.

* Законопроект № 448902-6 О внесении изменений в ЖК РФ и отдельные законодательные акты РФ