Законодательные инициативы по укреплению платежной дисциплины среди потребителей энергоресурсов в сфере ЖКХ

Р.Р. Гайфутдинов

Май 2014

Рассматриваемые законопроекты

1) Законопроект, направленный на **усиление платежной дисциплины в сфере ЖКХ** (*№ 500410-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу порядка оказания коммунальных услуг и отношений в сфере управления жилищным фондом»)* - в стадии подготовки к первому чтению в Госдуме;

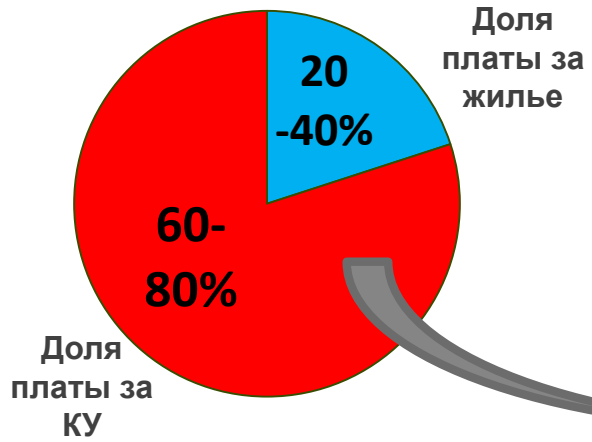
2) Законопроект, направленный **на усиление платежной дисциплины потребителей энергоресурсов** *(№ 348213-6 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с укреплением платежной дисциплины потребителей энергоресурсов»)* - в стадии подготовки ко второму чтению в Госдуме;

3) Законопроект **о лицензировании** деятельности по управлению многоквартирными домами (*№ 448902-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»)* - в стадии подготовки ко второму чтению в Госдуме

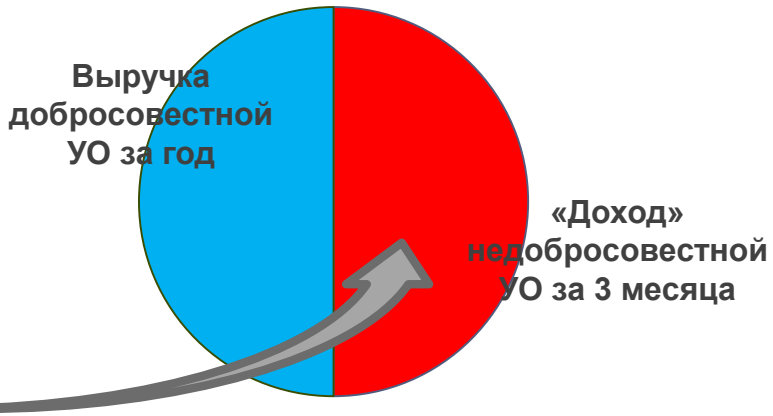
4) Законопроект **о переходе на прямые договорные отношения** между РСО и потребителями – разработан, в стадии обсуждения с экспертным сообществом;

Почему существующая договорная конструкция создает стимул для недобросовестных лиц

Структура платы за жилье и КУ



Источник интереса мошенников к деятельности УО



Если 10% собственников не внесли вовремя плату за жилье и коммунальные услуги, то на покрытие кассового разрыва при расчетах с РСО уходит половина выручки УО (из платы за жилье)

Предлагаемые меры («спецсчета», «расщепление», лицензирование), направленные на ужесточение требований к УО, осложняют работу добросовестных УО, и НЕ спасают от действий недобросовестных лиц.

Ответственность УО перед потребителями за качество ресурсов, а также её ответственность перед РСО за неплатежи конечных потребителей являются нецелесообразными и неработоспособными

1. Законопроект о переходе на прямые договорные отношения между РСО и потребителями (I)

СУТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЙ:

При любых формах управления исполнителем коммунальных услуг является РСО, предоставляющая коммунальные услуги потребителям в жилых и нежилых помещениях, т.е по умолчанию **платежи за коммунальные услуги осуществляются потребителями напрямую в РСО** по соответствующим договорам

Ответственность перед потребителями за ненадлежащее качество коммунальных **услуг на вводе в многоквартирный дом несет РСО**, УО обеспечивает качество услуг от ввода в МКД до ввода в квартиру.

РСО и УО (ТСЖ, ЖК) заключают между собой соглашение об обеспечении качества коммунальных услуг, содержащее их взаимные обязательства и ответственность.

Если потребителю оказана некачественная коммунальная услуга, по умолчанию он обращается в РСО. Если РСО выявит, что на вводе в многоквартирный дом поставлялась коммунальная услуга надлежащего качества, потребители обращаются в УО (ТСЖ, ЖК).

Дополнительные опции указаны далее.

1. Законопроект о переходе на прямые договорные отношения между РСО и потребителями (II)

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОПЦИИ:

1. РСО может привлечь УО в качестве агента по сбору платежей

- По соглашению сторон РСО может привлечь УО для сбора платежей с уплатой комиссии
- Это позволит создать стимулы УО для повышения собираемости, получения доп.доходов за такую деятельность, не перекладывая на нее ответственность за неплатежи конечных потребителей
- Для повышения прозрачности при выполнении функции агента, УО должна будет использовать для сбора платежей за коммунальные услуги **номинальные счета**

2. По решению ОСС управляющая организация (ТСЖ, ЖК) может быть назначена ИКУ

- Требование о предоставлении УО (ТСЖ, ЖК) в пользу РСО **банковской гарантии** в размере стоимости коммунальных услуг **за 2 месяца**, а также д.б. предусмотрено **дополнительное вознаграждение** УО (ТСЖ, ЖК)
- В этом случае стоимость банковской гарантии, а также дополнительного вознаграждения включаются в стоимость услуг УО (ТСЖ, ЖК) по содержанию жилья
- Если потребителю оказываются КУ ненадлежащего качества, он обращается в УО (ТСЖ, ЖК) для перерасчета платы за коммунальные услуги. Если выяснится, что ресурс ненадлежащего качества был поставлен на вводе в МКД, то **РСО в регрессном порядке отвечает** перед УО по требованиям потребителей.

3. По решению ОСС управляющая организация (ТСЖ, ЖК) может быть назначена лицом, представляющим интересы потребителей перед РСО в части качества коммунальных услуг

- Такие отношения должны предусматривать **дополнительное вознаграждение** УО (ТСЖ, ЖК)
- Дополнительное вознаграждение включается в стоимость услуг УО (ТСЖ, ЖК) по содержанию жилья
- Если потребителю оказываются коммунальные услуги ненадлежащего качества, он обращается в УО (ТСЖ, ЖК) для представления интересов потребителей с РСО в целях установления факта нарушения качества и виновника нарушения качества (УО, РСО). **Регресс в данном случае не предусматривается**.

1. Законопроект о переходе на прямые договорные отношения между РСО и потребителями (III)

По умолчанию: устанавливаются обязательные требования к ТСЖ (в уставе или в локальных актах) и УО (в договоре управления) по их обязанности **обеспечивать** предоставление коммунальных услуг надлежащего качества потребителям путем

- надлежащего обслуживания внутридомовых инженерных систем
- обеспечения аварийно-диспетчерского обслуживания потребителей
- учета и контроля показаний приборов учета
- контроля качества коммунальных услуг
- подписания актов с РСО о нарушении качества коммунальных ресурсов на границе дома
- информирования РСО о количестве, составе и движении потребителей в жилых и нежилых помещениях, а также предоставление иной информации, необходимой для проведения расчетов платы за коммунальные услуги

Какие проблемы решаются при переходе на прямые отношения

Переход на прямые расчеты с РСО за коммунальные услуги обеспечит

- Уход недобросовестных управляющих компаний (мошенников) с рынка услуг по управлению МКД
- Повышение собираемости платежей населения с 74% (через УО) до 95-98% (подтверждено практикой)
- Прямую и понятную ответственность РСО за поставку коммунального ресурса ненадлежащего качества
- Возможность РСО проводить работу по взысканию задолженности непосредственно с должниками (а не с посредником -УО)
- Сохранение «платежной истории» граждан. Сейчас долг за КУ перед одной УО «списывается» одновременно со сменой этой УО на другую

НП ГП и ЭСК

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

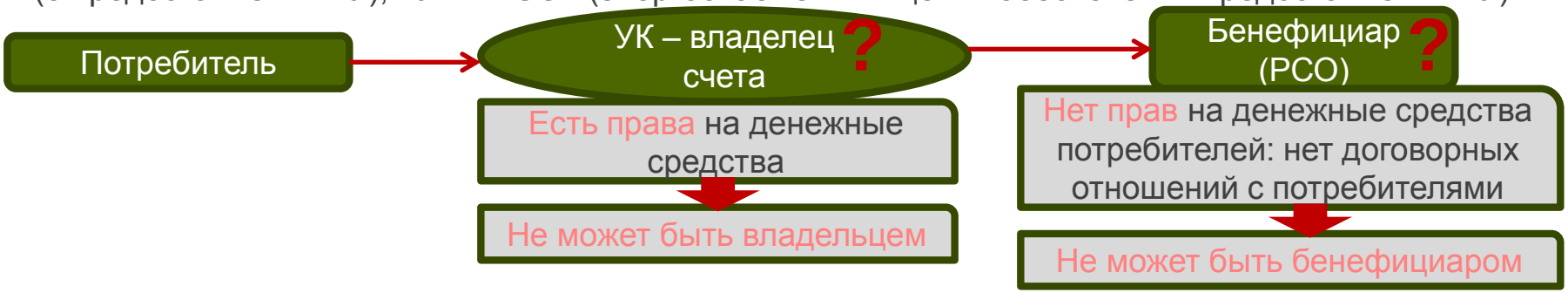
Законопроект о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами

ТЕКУЩИЙ СТАТУС. На стадии подготовки ко второму чтению в ГосДуме РФ

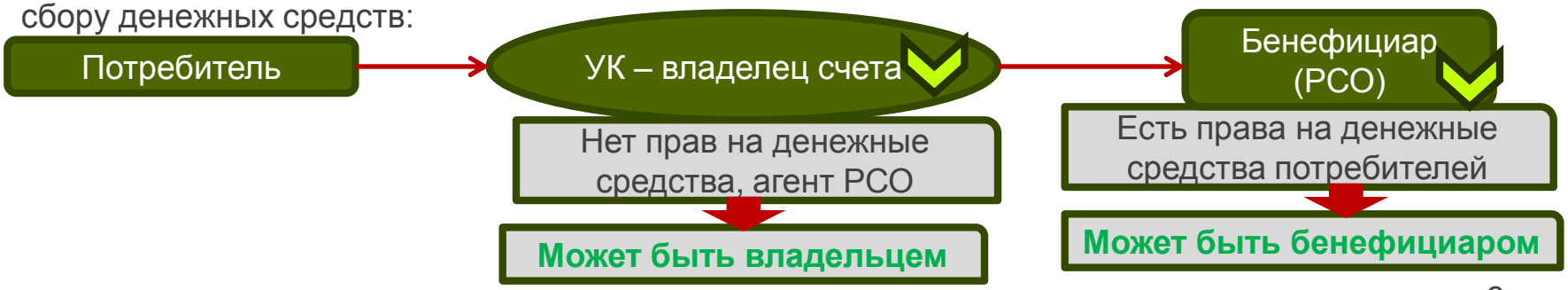
Предусматривается осуществление **расчетов за ЖКУ с использованием номинального счета.**

Гражданский кодекс (ст. 860.1): Открывается владельцу счета для совершения операций с денежными средствами, **права на которые** принадлежат другому лицу – **бенефициару**.

ПРЕДЛАГАЕМАЯ СХЕМА: при существующих договорных отношениях «потребитель – УК» (о предоставлении КУ), «УК – РСО» (энергоснабжения в целях обеспечения предоставления КУ):



ВОЗМОЖНАЯ СХЕМА: при договорных отношениях «потребитель – РСО» (о предоставлении коммунальных услуг, приобретении коммунальных ресурсов), УК может быть агентом РСО-УК по сбору денежных средств:



2. Законопроект, направленный на усиление платежной дисциплины в сфере ЖКХ (I)

ТЕКУЩИЙ СТАТУС. На стадии подготовки к первому чтению в ГосДуме РФ

РСО вправе инициировать ОС МКД

- При наличии долга ИКУ за ком. ресурс более чем за 3 расчетных периода (подтвержден. судом), **по инициативе РСО ОМСУ проводит общее собрание собственников в МКД, членов ТСЖ или ЖСК, иного потреб. кооператива для принятия решения о внесении платежей РСО**, изменения способа управления или выбора иной УК.

РСО вправе отказаться от договора С ИКУ

- Если общее собрание не было проведено ОМСУ, не было кворума или не было принято решение о внесении платы РСО, изменения способа управления или выбора иной УК, и не погашены долги, **РСО вправе в одностороннем порядке расторгнуть (отказаться) от договора с ИКУ** в порядке, уст. Правительством РФ

ОМСУ обязан провести открытый конкурс по отбору новой УК. В это время применяются правила о непосредственном управлении в МКД

Законопроект, направленный на усиление платежной дисциплины в сфере ЖКХ (II)

НЕУСТОЙКА, ПЕНИ, СКИДКИ:

Ст. 155 ч. 14

Установление **пени** за просрочку оплаты ком. услуг или платы за жилое помещение в размере: **1/300 ставки ЦБ РФ – первые 3 мес. и 1/170 ставки ЦБ РФ – по истечении 3 мес.** от суммы неоплаты за каждый день просрочки

Ст. 155 ч.1

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится **в срок до 10 числа** месяца, следующего за истекшим месяцем, если более ранний срок не установлен договором (управления, либо решением ОСС (ТСЖ/ЖСК)

Ст. 157 ч.2(1)

Нарушение ИКУ **порядка расчета платы за КУ влечет уплату потребителю неустойки в размере 15%** от величины превышения неправильно рассчитанной платы над размером платы за КУ, но не менее 200 рублей, при этом размер неустойки не может превышать 50% от величины среднемесячного размера платы за 6 месяцев;

Ст. 157 ч.4

ИКУ обязан уплатить потребителю **неустойку в размере 30% от величины среднемесячного размера платы за КУ** за шесть месяцев, предшествующих периоду, когда было установлено, что такое лицо не обеспечило непрерывность предоставления и/или предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества

В ФЗ-35 Правительство устанавливает порядок расчета и предоставления скидок потребителю или покупателю э/э, заключившему договор в целях оказания КУ электроснабжения

Законопроект, направленный на усиление платежной дисциплины потребителей энергоресурсов

ТЕКУЩИЙ СТАТУС. На стадии подготовки ко второму чтению в ГосДуме РФ

- РЕДАКЦИЯ ЗАКОНОПРОЕКТА КО ВТОРОМУ ЧТЕНИЮ:

Ст. 155 ч. 14 Жилищного кодекса РФ: Установление **пени** за просрочку оплаты коммунальных услуг или платы за жилое помещение в размере для потребителей:

- **в жилых** помещениях: **1/300 ставки ЦБ РФ – первые 2 мес. и 1/170 ставки ЦБ РФ – по истечении 2 мес.** от суммы неоплаты за каждый день просрочки;
- **в нежилых** помещениях: **1/170 ставки ЦБ РФ** от суммы неоплаты за каждый день просрочки – с первого дня просрочки

- **ДЛЯ СРАВНЕНИЯ:** Редакция законопроекта, направленного на усиление платежной дисциплины в сфере ЖКХ:

Ст. 155 ч. 14 Жилищного кодекса РФ: Установление **пени** за просрочку оплаты ком. услуг или платы за жилое помещение в размере: **1/300 ставки ЦБ РФ – первые 3 мес. и 1/170 ставки ЦБ РФ – по истечении 3 мес.** от суммы неоплаты за каждый день просрочки