

МКД

ЦЕПОЧКА

ПОТРЕБИТЕЛЬ

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ПОСТАВЩИК

Проблемы и решения

Текущая ситуация

- Основной способ управления МКД – управляющая организация(УК)
- Конечные потребители имеют договор с УК и несут ответственность перед УК
- Ресурсоснабжающая организация (РСО): имеет отношения с УК и не вправе предъявлять требования к потребителям
- УК скована в своих действиях с неплательщиками: невозможно жёстко работать с избирателями ради блага 3-го лица (РСО)
- Бремя ответственности и риски УК не соразмерны её собственному доходу

НЕвесёлая математика

- Плата за жилищные услуги в платёжке – **20%-40%**
- Плата за коммунальные услуги в платёжке – **60%-80%**
- Неоплата 10% ЖКУ – это **½ собственной выручки УК**
- УК при неоплате 10% должны снизить качество **в 2 раза**

Проблемы

- долги МКД перед РСО

Источники

- неплатежи потребителей
- нецелевое использование

Последствия изъянов системы

- **УК банкротятся при предъявлении требований РСО**
Нет источников компенсации недосбора.
- **Амнистия потребителям = Поощрение должников**
Потребители должны УК, а не РСО. УК погибает, отпуская «грехи» должникам.
- **Не отличить добросовестные УК от мошенников**
Должны и те, и другие. Доступ к платежам для РСО – магнит для мошенников.
- **На смену приходят новые УК – заведомо банкроты**
Иные способы не приветствуются 185-ФЗ. ОМСУ должно назначить новую УК.

Невесёлая математика

- Недоплата населения при прямых расчётах: $\sim 2\% \div 5\%$.
- Получение исполн. листа при неоплате УК: $\sim 9 \text{ мес.} \div 1 \text{ год}$



долги недобросовестной УК

=

недоплата населения за 15 ÷ 50 лет

«Потерпевшие»

- ***Добросовестные потребители***
Снижение качества жилищных услуг из-за чужих долгов перед РСО.
Платят «за соседа».
- ***Добросовестные управляющие компании***
На пороховой бочке долгов перед РСО.
Вытесняются мошенниками.
- ***Ресурсоснабжающие организации***
Недоплата.
Отсутствие способов эффективного воздействия.
- ***Муниципалитеты***
Обязанность на «плохой фонд» назначить УК – заведомо банкрота.
Ответственность за проблемы с ЖКХ на территории ОМСУ.

Существующие предложения (1)

ВЕРНЫЕ, НО являются только дополнительными инструментами и НЕ ДАЮТ нужного эффекта в существующей системе

- Повышение пени и иные меры повышения ответственности потребителя **перед УК.**

Не решают вопрос «амнистии».

- **Временный** подхват потребителей напрямую при неплатежах УК, лишении УК лицензии и прочее.

Путает понятия коммунальной услуги и ресурса.

Не решает сам вопрос накопления долгов УК.

→ «Война с ведьмами» вместо системной «профилактики».

Является кратковременной схемой.

→ больше накладных расходов, чем эффекта.

Существующие предложения (2)

ВЕРНЫЕ, НО являются только дополнительными инструментами и НЕ ДАЮТ нужного эффекта в существующей системе

- Введение расщепления, специальных счетов.
Возможность РСО собирать платежи напрямую по решению общего собрания.

Не даёт РСО механизма взыскания платежей с неплательщиков.

Снижает мотивацию УК -

долги и ответственность на УК, а деньги – мимо.

Не решает проблему «амнистии».

Смешивает ответственность за ресурс и услугу.

***РСО не получает деньги при надлежащем качестве ресурса,
но плохом качестве работы УК.***

Цель наших предложений

Что нужно достичь (цели):

1. Гарантии доведения платежей от потребителей до РСО.
2. Обеспечение повышения платёжной дисциплины конечных потребителей.
3. Исключение практики «амнистии» конечным потребителям за счёт «прокладки», исключение поощрения «коллективной безответственности».
4. Защита добросовестных УК. Барьер для мошенников.

Что нужно учесть (ограничения):

1. Гибкость в выборе схем, преемственность существующих решений.
2. Соблюдение ограничения «доступности» платы для граждан.
3. Возможность для системы «Единого окна» по коммунальной услуге.
4. Различия между коммунальным ресурсом и коммунальной услугой.

Основные постулаты нашего решения

Непрерывность управления общим имуществом собственников МКД и обязанности покупки коммунального ресурса

– не догма!

Наличие договора предоставления коммунальной услуги «под ключ» (ответственность и за покупку ресурса и за качественную коммунальную услугу)

– не относится к требованиям «комфортного и безопасного проживания» (дополнительная услуга)

Принципы нашего решения (2 из 5)

1. РСО поставляет ресурсы на границу дома в интересах конечных потребителей (в том числе, на общие нужды).

! ответственность перед РСО

должны нести конечные потребители

2. Ответственность за содержание общедомового имущества и управление имуществом несёт УК.

! УК несёт ответственность перед потребителями за снижение качества ком. услуг при надлежащем качестве ресурса на вводе в МКД

! УК не обязано нести ответственность за ком. ресурсы.

УК может представлять интересы жителей в отношениях с РСО по вопросам съема показаний ОДПУ, контроля качества ресурса...

Принципы нашего решения (3 из 5)

3. Потребители имеют право выбрать лицо (УК, ТСЖ) для представления их финансовых интересов перед РСО при наличии гарантий оплаты.

! При выборе посредника ответственность несёт тот, кто его выбрал

! Неплатежеспособность выбранного потребителями посредника не может приводить к неоплате перед РСО

Механизм:

РСО обязана заключать договор с посредником, выбранным потребителем, только при наличии финансовых гарантий. Сtimость гарантий → повышенная плата в УК (ТСЖ).

Последствия:

«Коллективная безответственность» – платная услуга. Только для тех, кто готов платить дополнительно за услугу «под ключ» (ответственность и за покупку ресурса, и за качество коммунальных услуг). Только при добровольном согласии УК, ТСЖ (иного лица).

Принципы нашего решения (5 из 5)

4. РСО имеет право выбрать лицо, которое будет представлять его интересы в расчётах с потребителями.

РСО может на свой риск и за свой счёт заключать договоры на осуществление расчётов с УК, ЕИРЦ, и т.д.

5. РСО (также как и УК) **может** предложить конечным потребителям **за дополнительную плату** заключать договор «под ключ», взять на себя обязанность перерасчёта за некачественные коммунальные услуги с последующим предъявлением регрессных требований к УК.

Результаты

- Потребители сами решают, что выбрать: **платная безответственность или бесплатная ответственность.**
- Потребители по умолчанию платят за ресурс напрямую в РСО.
- РСО имеет возможность требовать долги с потребителей.
- При смене форм управления и управляющих организаций «амнистия» не наступает.
- Если жители хотят получить услугу «под ключ», они могут выбрать за плату «интегратора» на свободном рынке (УК, РСО, ЕИРЦ, и т.п.).
- Если потребители наняли посредника в расчётах, это не ущемляет интересы кредитора (РСО).

Достигнуты цели:

- Гарантия доведения платежей от потребителей до РСО. ДА

- Исключение практики «амнистии». Исключение поощрения «коллективной безответственности». ДА

- Обеспечение повышение платёжной дисциплины конечных потребителей.
 - *За счёт прямых отношений между поставщиком и потребителем, исключения «амнистии».* ДА
 - *В купе с иными механизмами (повышение пени и проч.)*

- Защита добросовестных УК. Барьер для мошенников.
 - *УК –представитель (защитник) жителей. Функции финансового посредника - только когда такая нагрузка обеспечена оплатой.* ДА
 - *Для УК, не имеющих достаточных активов, средств и доверия для получения гарантии, отсутствует доступ к деньгам РСО.*

Учены ограничения:

- Гибкость в выборе схем, преимущество существующих решений.
 - *Возможность расчётов через УК, ТСЖ, ЕИРЦ, напрямую РСО.* **ДА**

- Доступность для граждан.
 - *Повышение платы только для тех, кто хочет доп. сервис.* **ДА**

- Возможность сохранения «единого окна» по коммунальной услуге.
 - *В качестве дополнительной, платной опции.*
 - *Право выбора посредника за потребителем.*
 - *Для одной или нескольких коммунальных услуг.* **ДА**

- Учесть различия между коммунальным ресурсом и коммунальной услугой.
 - *Чёткое разделение ответственности УК и РСО.* **ДА**