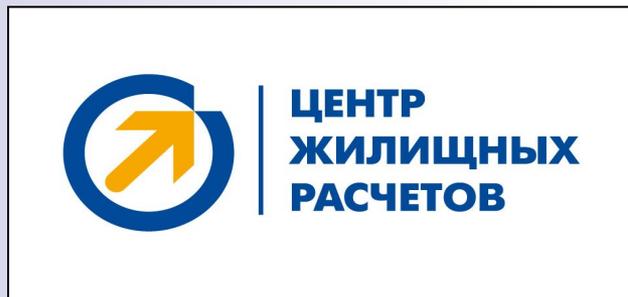


Проблемы взаимоотношения граждан, исполнителей коммунальных услуг и ресурсоснабжающих организаций и пути их решения



Директор
ООО «Центр жилищных расчетов»

Палева Светлана Ивановна

Республика Коми, г.Сыктывкар

Основные проблемы РСО и ИКУ

- Основные проблемы РСО и УК/ТСЖ/ЖСК находятся в финансовой плоскости:
 - **РСО навязывают УК невыполнимые условия в договорах поставки**
 - Авансовые платежи – а откуда, если население не платит?
 - Короткий срок для оплаты счетов, не учитывающий сроки оплаты для населения
 - При смене УК РСО требуют техническую документацию, которой нет
 - При смене УК РСО требуют получения и выполнения новых технических условий, хотя это и противоречит законодательству
 - ...
 - **УК «кидают» РСО**
 - Ответственность УК в форме ООО как правило ограничивается 10 тыс. руб.
 - Накопив перед РСО задолженность УК банкротятся, а те же учредители создают новую УК, работающую на этой же территории

Варианты решения проблем РСО и ИКУ

- **Если РСО согласна на переход на прямые расчеты с населением**
 - Переход на прямые расчеты между РСО и населением
 - Подписание между РСО и УК соглашения о порядке обеспечения качества коммунальных услуг и разграничении зон ответственности
 - По возможности – осуществление расчетов через один расчетный центр, доверие к которому должно быть у обеих сторон
- **Если РСО не согласна на переход на прямые расчеты с населением**
 - Создание в многоквартирном доме ТСЖ
 - Немного проще получить у РСО большую отсрочку платежей, т. к. ТСЖ – некоммерческая организация в отличие от УК
 - Задолженность перед РСО возникает у ТСЖ, а не УК
 - ⇨ УК может снизить тарифы на свои услуги для ТСЖ
 - ⇨ существенно снижаются риски веерных отключений

Основные проблемы населения и ИКУ

- **Финансовые проблемы:**
 - Продиктованы недостатками и недоработками Правил предоставления коммунальных услуг (утв. Постановлением Правительства РФ № 307):
 - УК стараются не производить перерасчетов по показаниям общедомовых приборов учета, если это им не выгодно (приходится возвращать деньги!)
 - УК не производят перерасчетов за перерывы оказания коммунальных услуг в добровольном порядке
 - Граждане сопротивляются оплате общедомовых небалансов
- **Качество коммунальных услуг и сроки их предоставления:**
 - Отсутствие горячей воды летом
 - УК не учитывают интересы жителей при выборе времени проведения ремонтных работ, требующих отключения коммунальных услуг

Недостатки Правил предоставления коммунальных услуг

- Допускают наличие общедомовых небалансов - прямые убытки или сверхприбыль ИКУ
- Не предусматривают ежемесячных расчетов по факту
- Не учитывают наличие технических особенностей конкретного дома
- Не предусматривают выбор алгоритма распределения небалансов по решению общего собрания собственников
- Не учитывают нерациональную трату коммунальных ресурсов по вине УК (например, утечки воды при авариях) – формально собственники вынуждены оплачивать эти утечки за свой счет
- Не предусматривают алгоритма расчетов в случае отсутствия общедомового прибора учета и наличия индивидуальных (квартирных) приборов учета
- Не описывают никакой методики разделения общедомового потребления тепла на отопление квартир и отопление мест общего пользования, а предписывают наличие отдельного учета потребления тепла для мест общего пользования, что нереально на практике
- Не содержат правил проведения перерасчетов в случае смены ИКУ в середине периода
- Не способствуют энергосбережению

Пример абсурда правил предоставления коммунальных услуг

■ Пример:

- Республика Коми, г.Сыктывкар, ул. Куратова, 91, 120 квартир, 12000 кв.м, создано ТСЖ
- Собственники в 2006 году установили общедомовой прибор учета
- Установка прибора учета позволила им сократить расходы на отопление каждой квартиры на 25% (по сравнению с нормативом)
- Однако правила предоставления коммунальных услуг при отсутствии внутриквартирного прибора учета требуют вести расчет по нормативу
- Собственник одной из квартир установил в своей квартире прибор учета тепла и в судебном порядке требует произвести перерасчет за отопление в соответствии с Постановлением № 307
- **В случае произведения такого перерасчета за 2008 год ТСЖ должно выплатить собственнику квартиры с прибором учета около 140 тыс. руб.(!) при том, что он потребил тепла за 2008 всего на 15 тыс. руб.!**

Пример абсурда правил предоставления коммунальных услуг

■ Пример:

- Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Колхозная, 2, 70 квартир, 3000 кв.м, создано ТСЖ
- ТСЖ создано в мае 2008 года, однако предыдущая УК пыталась оспорить решение о создании ТСЖ на протяжении года
- ТСЖ заключило договор на поставку тепловой энергии с сентября 2008 года
- Денежные средства за отопление (по нормативу) в летние месяцы собрала УК (при отсутствии затрат на отопление)
- **УК отказывается производить перерасчет за летние месяцы (фактически оказывается вернуть более 300 тыс. руб.!), ссылаясь на Правила предоставления коммунальных услуг, в которых указано что перерасчет производится 1 раз в год, а УК предоставляла услуги менее 1 года**

Варианты решения проблем населения и ИКУ

- Требуется разработать новую редакцию Правил предоставления коммунальных услуг, устраняющую указанные недостатки
- Правила предоставления коммунальных услуг должны:
 - способствовать энергосбережению
 - ни при каких условиях не допускать возникновения убытков или сверхприбыли у ИКУ
 - предусматривать расчеты по факту
 - учитывать технические особенности конкретных домов
 - предоставлять свободу собственникам в выборе алгоритма распределения небалансов

Контакты



**ЦЕНТР
ЖИЛИЩНЫХ
РАСЧЕТОВ**

Палева Светлана Ивановна

Директор ООО «Центр жилищных расчетов»

Республика Коми, г.Сыктывкар

E-mail: PalevaSI@cgr.gkhkomi.ru

Спасибо за внимание.