

Прямые договора с ресурсоснабжающими организациями

Что это? Панацея или очередная проблема? Попробуем разобраться.

Как мы все помним, до последнего времени, население расплачивалось по единой платёжке и все платежи от населения поступали на расчётный счёт управляющих организаций, которые крайне плохо рассчитывались с ресурсоснабжающими организациями (далее – РСО).

Доходило до абсурда, у некоторых управляющих компаниях (далее – УК), долги перед ресурсниками превышали полугодовые, а иногда и годовые обороты.

Вот как раз здесь и нужно разобраться в причинах и следствиях, а потом будет понятно что нужно исправить.

Мы должны понимать, в этой ситуации не два участника УК и РСО а три – граждане, которые оплачивают коммунальные услуги.

Вот как раз о роли и месте граждан, давайте и попробуем разобраться.

Начисление, как правило осуществляли сами УК, и эти начисления, в основной своей массе, были корректными и нареканий, со стороны граждан, не вызывали, в том числе за МОПы, ОДНы и ПКР при СОИ.

Давайте попробуем ответить на вопрос: Почему такие начисления не вызывали больших нареканий и жалоб со стороны жителей? Ответ прост: Зачем пытаться начислить какие то 100-200 рублей жителям, получить жалобы от них, проверки и значительные штрафы со стороны контролирующих и надзорных органов. Проще тупо не платить миллионы, почти легально, ресурсникам. И ни каких рисков!

Ну подаст РСО в суд иск на взыскание задолженности... суд продлится не меньше года, за это время можно закрыть судебный долг, но при этом - нарастить новый... а там закрыть УК с долгами и создать новую УК и начать всё с чистого листа, без долгов и проблем. Такой бизнес в ЖКХ.

Кто в этой ситуации, как говорится, не в накладе? Сами жители и УК. Ресурсники оставались и остаются практически с долгами и проблемами стареющих инженерных сетей, на реконструкцию которых не остаётся средств.

Как раз нехватка средств у РСО на закупку сырья, реконструкцию сетей и стало поводом поиска альтернатив или изменения ситуации.

Если разбираться в вопросе прямых или непрямых договоров, то нужно рассмотреть и другую сторону этого вопроса.

Наверное все помнят, пять, десять лет назад, на выборах всех уровней управляющие компании обвиняли во всех грехах. Как их только не называли и «жулики» и «кровопийцы» и т.д. и т.п. В период предвыборных баталий и после них, платежи населения сокращались на двадцать, тридцать процентов. Кому хочется платить «жуликам». Ресурсники в эти периоды денег получали от УК ещё меньше. Политики поняли, став главой города или муниципалитета, популистские лозунги во время предвыборной борьбы и призывы к избирателям не платить этим «жуликам» потом

оборачиваются громадными проблемами не только для такого политика, но и для всей коммунальной системы муниципалитета.

Вы можете заметить, насколько аккуратней стали высказывания политиков в адрес УК: «Здесь всё не так просто... нужно разобраться...». Сегодня от серьёзных политиков вы не услышите что УК – это жулики! А что? Кардинально что то изменилось? Да, в общем то, нет. Просто стали понимать, если жители перестанут платить этим УК, денег не будет не только в УК, но и в коммунальной сфере. Ресурсникам не на что будет купить уголь, газ, оплатить за электричество, жители, его избиратели, останется без тепла, без воды... не будет и его как главы этого муниципалитета.

Как сказал один герой известного фильма: «Картина маслом».

Но реформа как то должна продолжаться... что то нужно предлагать и реформировать... сегодня предлагают, как панацею при решении проблем в ЖКХ, перейти на прямые договора с РСО. В Калининграде, в основном УК и РСО уже не имеют договорных отношений, и когда в УК обращаются жители по вопросам начислений, многоквартирные дома которых находятся у такой УК в управлении, куда отправляют жителей УК? Правильно – в РСО, там и разбирайтесь, РСО вам поставляют, учитывают, контролируют, начисляют и деньги собирают.

Если мы постараемся честно ответить на вопрос: Цель бизнеса какая? – ответ очевиден – получать прибыль. Про совесть, честность ни в одном бизнес учебнике не написано.

Предприниматель, а РСО это то же предприниматели, хотят получить прибыль и если такому предпринимателю дать возможность самому производить продукцию (коммунальный ресурс), поставлять потребителям, учитывать (взвешивать, измерять), начислять самому, собирать деньги и при этом этот предприниматель понимает, что потребители не могут отказаться от его услуг – принцип получения прибыли срабатывает на все сто процентов.

Очевидно жители (потребители) наивно полагают что совесть у предпринимателя проснётся, что все учебнике по экономике врут о желании бизнеса получать прибыль... а возможно верят, что смогут «разобраться» с монополистом... как говорится мечтать не вредно...

Наш опыт общения с жителями показывает, монополист, когда он получает доступ напрямую к потребителям, постоянно ошибается при учёте, подсчётах и начислениях, при этом кто то думает что этот предприниматель не продаст им коммунальный ресурс низкого качества? Оплатят за всё! И за передтопы и за недотопы, и за низкое давление в трубопроводе, и за низкое напряжение в электрической сети, и за чуть тёплую воду в кране. И совесть и скромность здесь не причём. Такой предлагается порядок и система договорных отношений и мы уже видим плоды таких отношений. Всё идёт именно так при прямых договорах.

Для чего мы выбираем УПРАВЛЯЮЩУЮ компанию? Для того, чтобы, как любой управляющий, эффективно управляла многоквартирным домом, контролировала всё что в дом поставляется, в том числе коммунальный ресурс, организовывала действенный учёт, регулирование и контроль, чтобы ни кто не «кошмарил» жителей её дома неправильными начислениями..

Если мы выводим из под контроля управляющей компании коммунальные услуги, в том числе: учёт, контроль, начисления, оплату, которые по финансовым затратам для потребителей, самые большие в жилищно-коммунальных платежах, а значит самые существенные, то тогда это уже не УПРАВЛЯЮЩАЯ компания, а просто организация по уборке территории и мытью подъездов. Что в принципе сегодня можно и наблюдать в системе ЖКХ Калининградской области.

Вы с УК даже не сможете потребовать качественных коммунальных услуг ни по отоплению, ни по горячему водоснабжению и т.д. Она всегда будет ссылаться на то, что у УК нет договора с РСО, идите к ресурсникам, у вас с ними **прямые договора** и там требуйте тепло и горячую воду...

Выгодна такая ситуация УК? Конечно выгодна. Свои 12 рублей за так называемое управление (хотя управления здесь уже очень мало), за содержание: подметание и мытьё подъездов – они получают стабильно, а все проблемы с качественными коммунальными услугами, учётом, контролем, начислениями и оплатой - жители вынуждены будут сами решать, простаивая в очередях расчётных центров ресурсников.

В рамках настоящей статьи мы не будем рассматривать ситуацию, в которой окажутся жители, которые заключат **прямые договора с РСО**, с обслуживанием внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения в таких домах.

А что получают жители? Одни (УК) якобы обслуживают внутридомовые системы, а другие (РСО) вроде бы являются - исполнителями коммунальных услуг, поставляют, сами учитывают, сами контролируют, сами начисляют, а тепло в квартиры не попадает... мы вас уверяем, прокуратуре и судам не очень просто будет разобраться кто виноват в такой ситуации. В общем, при прямых договорах, «весёлая» жизнь потребителям – обеспечена.

Что предлагает профессиональное сообщество и общественное объединение содействия собственникам «ДОМОУПРАВ»?

Для того, чтобы в системе ЖКХ максимально исключить возможность предоставления , как и во всех отношениях, должна быть создана система сдержек и противовесов.

Классический пример – бухгалтерский учёт. Бухгалтерия во всём мире построена на простой, но действенной системе двойной записи. Если по одной статье прибыло, то по какой то другой статье, должно столько же убыть. Статьи обязательно должны быть разными, только так обеспечивается действенный учёт и контроль.

Профессиональное сообщество, в лице Регионального отраслевого объединения работодателей предприятий ЖКХ Калининградской области (РООР ЖКХ) считает, что управляющая компания должна быть в доме эффективным управляющим, исполнителем коммунальных услуг и обеспечивать в рамках договорных отношений с РСО том числе: учёт, контроль, начисления и оплату за потреблённые в доме коммунальные ресурсы (услуги).

Именно этот принцип заложен в Программе «Совершенствования системы управления МКД и содержания общего имущества многоквартирных домов Калининградской области» (далее по тексту – Программа) которая реализуется РООР ЖКХ совместно с Региональным общественным объединением содействия собственникам помещений МКД Калининградской области «ДОМОУПРАВ» (далее по тексту РОО ДОМОУПРАВ).

В основе Программы положены условия и порядок предусмотренные в ГОСТ Р 56038, ГОСТ Р 51617 и в других национальных стандартов вошедших в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами», требования которых обязаны выполнять управляющие компании – подтвердившие своё участие в Программе.

Многоквартирные дома, собственники помещений которых, так же должны принять решение об участии в Программе и выбрали в качестве управляющей организации – участника Программы (это может быть и ваша УК, если она подтвердит своё участие в Программе, и Народная управляющая компания «ДОМОУПРАВЛЕНИЕ», входящая в Группу компаний «ДОМОУПРАВЛЕНИЕ», которые активно создаёт РОО «ДОМОУПРАВЛЕНИЕ» и ТСЖ – члены которого подтвердили своё участие в Программе), такие управляющие организации являются в полной мере исполнителями коммунальных услуг для жителей.

Управляющая организация, как участник Программы, осуществляет учёт, регулирование, контроль и начисления за потреблённые, в таких многоквартирных домах, коммунальные ресурсы (услуги) и несёт перед жителями всю ответственность за качество коммунальных услуг, за контроль, учёт и регулирование потребления коммунальных ресурсов в доме, за правильность начислений и оплату.

В соответствии с требованиями Программы, управляющая организация обязана организовать и обеспечить работу «Службы одного окна», осуществлять приём граждан в течение всего рабочего дня, где жители могут получить полную и оперативную информацию по всем вопросам, связанным с начислениями за все жилищные и коммунальные услуги и жителям таких МКД больше не нужно тратить время и нервы, простаивая в очередях ресурсоснабжающих организаций.

Всё это входит в состав услуг, который обязана предоставлять гражданам управляющая организация – как участница Программы и отчитываться перед Наблюдательным Советом, который сформирован специально в рамках реализации Программы, чтобы обеспечить взаимодействие с собственниками (жителями), управляющей компанией и ресурсоснабжающими организациями.

А профессиональное сообщество совместно с Общественным Объединением «ДОМОУПРАВ» координируют, осуществляют мониторинг и контролируют выполнение, всеми участниками Программы, условия и требования Программы.



Мы, в рамках Черняховского филиала РОО «ДОМОУПРАВ», внимательно прочитали Программу, изучили условия и требования Программы, провели несколько семинаров с активными жителями, и хотели бы сказать, Программа реально нужна жителям, призываем жителей изучить Программу и принять решение об участии вашего многоквартирного дома в Программе и выбрать управляющую компанию – из числа участников Программы. Это будет гарантировать вам создание тех условий в вашем доме, которые нужны именно вашему дому, а мы, как члены Наблюдательного Совета, при взаимодействии с такими жителями, обеспечим выполнение управляющей организацией (УК, ТСЖ, ЖСК) условий и требований Программы.
Председатель Общественной организации «Анастасия» г. Черняховск Хромушина Г.Ф. +7 921 613 35 10