Козаку, Медведеву, Левицкой, Брычевой, Белоусову, Общественной палате, Нарышкину, Хованской, Шаккуму, ОНФ, Деловую Россию, Единую Россию, Опору России.

Уважаемый \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_!

На сегодняшний день одной из ключевых проблем энергетики и ЖКХ является проблема неплатежей на розничных рынках. В частности, низкая платежная дисциплина предприятий жилищно-коммунального хозяйства. Одним из факторов, негативно влияющих на такую ситуацию, является действующая конструкция взаимоотношений на рынке жилищно-коммунальных услуг, которая создает благоприятную почву для недобросовестных участников отношений, дестабилизирует рынок жилищно-коммунальных услуг, мешает привлечению инвестиций в ЖКХ.

Наиболее существенным недостатком модели, предусмотренной Жилищным Кодексом РФ, является обязанность заключения договора поставки ресурсов в многоквартирные дома исключительно через необеспеченного финансового посредника – управляющие компании и ТСЖ (далее – УК/ТСЖ), при одновременном серьёзном ограничении возможности использования иных договорных схем.

Отрицательные последствия такой модели проявляются, прежде всего, в неуправляемом наращивании указанными посредниками дебиторской задолженности перед ресурсоснабжающими организациями. Причем, для предприятий электроэнергетики и газовой отрасли прирост задолженности происходит не только за счет недоплаты УК/ТСЖ за поставленную электроэнергию или газ, но и опосредованно через недоплату посредников теплоснабжающим и водоснабжающим предприятиям.

Действующая модель привлекает недобросовестных участников возможностью доступа к денежному потоку за коммунальные ресурсы, позволяя практически безнаказанно в краткосрочном периоде получить значительные суммы и объявить банкротство.

В то же время для добросовестных УК/ТСЖ законодательно установленная роль финансового посредника является обременительной. В условиях неполной оплаты коммунальных услуг конечными потребителями такие УК/ТСЖ вынуждены рассчитываться с ресурсоснабжающими организациями, используя средства, поступившие за жилищные услуги. Это в итоге приводит к снижению качества жилищных услуг, нередко к вынужденному росту долгов перед коммунальными предприятиями, и банкротству добросовестных управляющих организаций.

Сложившаяся ситуация делает рынок жилищно-коммунальных услуг не только чрезмерно рисковым для привлечения инвестиций, но и создает предпосылки для дестабилизации отрасли ЖКХ и энергетики в целом. Поэтому **для сохранения стабильности и дальнейшего развития выбор максимально эффективной схемы взаимоотношений участников рынка становится ключевым**.

Рядом банков в качестве решения проблемы ошибочно предлагается проведение расчетов через определенные региональной властью расчетные центры, на которые предлагается возложить функции принудительного «расщепления» поступивших платежей за жилищные и коммунальные услуги. Но такая модель не просто не решает ключевых проблем, но несёт ещё более негативные последствия. Юридически собственником поступающих денежных средств остается УК/ТСЖ. Во-первых, при смене и банкротстве управляющей организации долги потребителей включаются в конкурсную массу и распределяются вне зависимости от целевого назначения. Во-вторых, принудительное распоряжение деньгами, де-юре принадлежащими добросовестному субъекту рынка, противоречит основам гражданских отношений и прав собственности. В-третьих, такое «расщепление» может быть оспорено любым иным кредитором, чьи права нарушаются в результате введения искусственных административных механизмов, в том числе, и самими работниками жилищных предприятий. Самое важное, что такая конструкция приведет к ухудшению платежной дисциплины потребителей. Введение принудительного «расщепления» никак не решает вопрос долгов недобросовестных конечных потребителей и при этом окончательно лишает УК/ТСЖ мотивации заниматься взысканием задолженности.

Лоббируемое крупными банками предложение решить проблему неплатежей с помощью принудительного введения «расщепления» через банковские расчётные центры вопреки воле субъектов рынка ЖКХ при сохранении существующей схемы отношений является сомнительным с точки зрения основ права и неэффективным в решении проблемы неплатежей, вносит дисбаланс в отношения участников рынка ЖКХ, и получило исключительно отрицательные отзывы самих предприятий отрасли.

У профессиональных участников отношений нет сомнений в том, что проблему необходимо решать путём изменения действующей модели отношений. В результате активного обсуждения оптимальной модели отношений, максимально отвечающей потребностям всех участников рынка ЖКУ и позволяющей решить существующие проблемы, сообществом выработана позиция, поддерживаемая подавляющим большинством экспертов, включая представителей основных поставщиков электричества, тепла, воды, газа, а также крупнейших объединений управляющих организаций и ТСЖ.

Мы считаем, что **средства, вносимые конечными потребителями, и предназначенные для оплаты поставленных в дом коммунальных ресурсов, должны изначально принадлежать поставщикам ресурсов не только по сути, но и юридически**. Только такая парадигма позволит освободить жилищные предприятия от обязанности компенсировать из своих средств неоплаченную жителями часть платы за коммунальные услуги, которые существенно превышают стоимость собственных услуг жилищных организаций. И в то же время позволит поставщикам ресурсов требовать оплаты с конечных потребителей и не зависеть от финансового состояния посредников и от их смены.

Такое право на денежные средства, вносимые гражданами, может быть реализовано только при договорных отношениях ресурсоснабжающей организации непосредственно с потребителем. И только такие отношения обеспечивают сохранение обязательств по оплате конкретных конечных потребителей при смене УК, что в настоящее время в принципе невозможно.

Уже сегодня схема прямых отношений активно используется при поставке газа (повсеместно) и электроэнергии (в большей части регионов). Многими предприятиями тепло- и водоснабжения практикуется переход на прямые отношения с использованием договоров цессии. Тем не менее, заключение прямых договоров в настоящее время существенно ограничивается законодательством, а использование альтернативных схем без внесения соответствующих изменений в законодательство вызывает вопросы контролирующих органов, предусматривает добрую волю сторон, и имеет иные недостатки, не позволяющие использовать такие модели эффективно и применять их к недобросовестным участникам.

Предлагаемая сообществом концепция не предполагает кардинальных изменений отношений, сложившихся в многоквартирных домах, но позволяет решить ключевые проблемы, не допустив при этом развития социальной напряженности. Так, в базовом варианте отношений **предлагается изменить только квалификацию договора между УК/ТСЖ и поставщиками ресурсов.** Если сейчас УК/ТСЖ заключает с ресурсоснабжающими организациями договор от собственного имени и за свой счёт, становясь посредником, то **в предлагаемой конструкции УК/ТСЖ будет заключать договор от имени и за счет потребителей в качестве их представителя.**

При такой схеме на управляющей компании останутся только те функции, для которых она и привлекается: обслуживание внутридомовых инженерных систем в рамках жилищной услуги, предоставляемой по договору управления. Она не будет владельцем средств за коммунальные ресурсы, и не будет нести ответственность за неплатежи граждан перед ресурсоснабжающими организациями. Соответственно уменьшится количество банкротств добросовестных УК, и снизится мотивация прихода на рынок недобросовестных компаний и объём махинаций в сфере ЖКХ. С точки зрения договора с потребителем УК должна остаться профессиональным звеном, которое в рамках договора управления будет отвечать за взаимоотношения между РСО и жильцами многоквартирного дома, выступать от имени потребителя и защищать его интересы, в частности, при нарушениях качества поставленного ресурса.

Кроме того, предлагается обеспечить реализацию прав добросовестных участников рынка ЖКУ на использование иных удобных, согласованных сторонами схем отношений. В том числе, и действующей в настоящее время «классической» схемы отношений с посредничеством УК/ТСЖ, но только при согласии всех сторон.

По мнению профессионального сообщества такая модель позволит существенно повысить платежную дисциплину, а также защитить интересы добросовестных граждан и участников рынка ЖКУ, сделать отрасль более прозрачной и привлекательной для инвесторов.

Более подробно предлагаемая концепция представлена в презентации «Прямые договоры по оплате коммунальных услуг вместо расчетов через УК как решение проблемы неплатежей», которая прилагается к настоящему письму.

**Просим поддержать предлагаемые изменения.**