УДК338.465

Луговнина С.М.,
кандидат экономических наук, доцент
доцент кафедры «Менеджмента и бизнеса»
Поволжский государственный технологический университет
Россия, г. Йошкар-Ола
Петухова А.В.
студентка магистратуры
2 курс, факультет «Управления и права»
Поволжский государственный технологический университет
Россия, г. Йошкар-Ола

ВЫЯВЛЕНИЕ ПРОБЛЕМ ПРИ ПЕРЕХОДЕ НА ПРЯМЫЕ ДОГОВОРЫ С РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

Аннотация: *В статье рассмотрены положительные и отрицательные стороны перехода потребителей коммунальных услуг на прямые договоры.*

Ключевые слова: *прямой договор, ресурсоснабжающая организация, управляющая организация.*

Abstract: *The article discusses the positive and negative sides of the transition of consumers of utilities to direct contracts.*

Key words: *direct agreement, the supplier and the organization managing the organization.*

В российской экономике сфера жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) всегда была одной из наиболее значимых отраслей. Однако ее современное состояние требует безотлагательного проведения рыночных реформ, проведения комплексной модернизации сетевой и институциональной инфраструктуры и повышения качества жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ).

Понятие качества ЖКУ включает в себя безопасные и благоприятные условия проживания граждан в многоквартирных домах и жилых домах, бесперебойное предоставление услуг отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения, обращения с твердыми коммунальными отходами в соответствии с санитарными нормами и правилами.

На протяжении многих лет состояние ЖКХ считается проблемой номер один в стране из-за высокого уровня износа коммунальной инфраструктуры, низкого уровня сервиса в отрасли, непрозрачных платежей и ряда других проблем, которые были исторически накоплены в данной сфере, как минимум, за последние двадцать лет.

Выявленные и подтверждаемые проблемы требуют принятия на всех уровнях власти конкретных решений, которые бы позволяли качественно и радикально изменить правила работы отрасли ЖКХ, повернуть ее лицом к потребителю и заставить слышать и учитывать его потребности.

Критерии социальной оценки состояния ЖКХ зависят от степени удовлетворенности потребностей населения в услугах.

Значимость данных проблем и острота стоящих перед обществом задач обусловливают высокую актуальность исследования жилищно-коммунального сферы, поиск новых форм и методов государственного управления ими.

Целью исследования является выявление проблем, возникающих при переходе потребителей коммунальных услуг в многоквартирном доме (МКД) на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями (РСО).

В 2017 году в рамках реализации приоритетного проекта «Обеспечение качества жилищно-коммунальных услуг» принят Федеральный закон от 3 апреля 2018 г. № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» о переходе к новой системе договорных отношений между потребителями коммунальных услуг в МКД и РСО. Названный Федеральный закон предусматривает право на принятие собственниками помещений в МКД решения о заключении прямого договора с РСО [1].

Одна из причин, по которой на законодательном уровне принято решение об изменении системы расчетов, связана с огромными долгами управляющих компаний (УК) перед РСО. По данным Росстата, в середине 2017 года долги по всей России составляли порядка 250 миллиардов рублей.

В ходе проведенного исследования были выявлены проблемы, возникающие при заключении собственниками помещений в МКД договоров на приобретение коммунального ресурса напрямую с РСО.

По мнению заместителя руководителя профильного министерства Александра Черепана, главная цель принятого закона – уход от долгов УК перед РСО. Но при этом документ не решает другого вопроса – выпадающих доходов, получаемых УК от общедомовых нужд при прямом абонировании населения.

Еще одна возможная проблема, которая появилась с вступлением в силу нового закона, связана с платежными документами. Вместо одного платежного документа, жители МКД стали получать по пять-шесть платежных документов, причем с разными сроками оплаты. В свою очередь РСО не закладывали неожиданно появившиеся затраты в тариф и стоимость печати и рассылки квитанций легла на плечи потребителей путем включения данных затрат при проведении тарифной политики на следующий год.

Главным плюсом перехода на прямые договоры для РСО является исключение «буфера» в виде УК, товарищества собственников жилья (ТСЖ) или жилищно-строительного кооператива (ЖСК) на пути получения платежей. Это позволит им получать деньги без задержек и в более полном объеме. Сейчас в среднем по России собираемость платежей за коммунальные услуги составляет около 80%, в то время как собственники жилья оплачивают УК, ТСЖ, ЖСК около 95%.

Минусом для РСО будет повышение собственных расходов на построение работы с миллионами потребителей. Для этого им необходимо, в том числе, соответствующее программное обеспечение и база данных потребителей.

УК, ТСЖ, ЖСК отчасти тоже выиграли от введения закона «о прямых договорах». С них снимается часть нагрузки и, что особенно важно, УК, ТСЖ, ЖСК больше не требуется вести работу с должниками за коммунальные услуги. Если потребитель платит напрямую РСО, то она и будет заниматься процедурами взыскания задолженности. При наличии в доме большого числа должников их общая задолженность больше не является «головной болью» УК, ТСЖ, ЖСК, которым ранее приходилось отчитываться за неплатежи потребителей коммунальных услуг различным инстанциям.

Также переход на прямые договоры привел к кратному снижению размера выручки у УК, что позволило многим из них перейти на упрощенную систему налогообложения, и только за счет применения льготы по страховым взносам экономить до 10% от фонда оплаты труда. Кроме этого, уход от НДС позволил экономить 20% от фонда оплаты труда.

Плюсом для потребителей коммунальных услуг в МКД стала более стабильная и прозрачная работа УК, ТСЖ и ЖСК. Например, снижаются риски банкротства УК, ТСЖ, ЖСК из-за больших долгов перед РСО. Если ранее некоторые УК, ТСЖ, ЖСК могли направлять РСО в счет оплаты долга средства, собранные с жильцов на текущий ремонт и содержание МКД, то теперь такая практика прекратилась, и деньги расходуются по назначению.

Подробнее плюсы и минусы перехода потребителей коммунальных услуг на прямые договоры с РСО рассмотрены в Таблице № 1.

Нужно отметить, что до внесения изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации по прямым договорам собственники помещений в МКД имели возможность напрямую производить расчеты с РСО.

Прямые расчеты не имеют никакого отношения к прямому договору между потребителями и РСО. Просто РСО в части платы, поступающей от потребителей за индивидуальное потребление коммунальных услуг в помещении, получает соответствующие денежные средства каждый день в момент оплаты потребителями без задержки этих денег в УК, ТСЖ, ЖСК. При этом РСО сохраняет право требовать с УК, ТСЖ, ЖСК внесения платы за

коммунальные ресурсы, потребленные при использовании общего имущества в МКД.

Прямые договоры являются совершенно новым видом отношений между РСО и потребителями коммунальных услуг. На данном этапе подводить итоги о работе закона о прямых договорах рано. Влияние прямых договоров на сферу ЖКХ в целом и на каждого потребителя в частности предстоит еще изучить.

Таблица 1

«Плюсы» и «минусы» перехода потребителей коммунальных услуг на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями

	Плюсы	**Минусы**
РСО	Защита от недобросовестных УО в части оплаты всего объема ресурса, потребленного МКД	Сложность взыскания с каждого потребителя в отдельности, дополнительные расходы
	Качество ресурса определяется на границе балансовой принадлежности (на вводе в МКД)	Сложность и затратность начисления за коммунальные услуги, дополнительные расходы
		Сложность взаимодействия с большим количеством потребителей, необходимость создания расчетных центров
УО	Отсутствие ответственности за задолженность потребителей	Сложность контроля за объемами ОДН, КР при СОИ, так как УО не контролирует потребление коммунального ресурса в помещениях МКД
	Отстствие расходов за начисление платы за коммунальные услуги, взыскание задолженности,	Ответственность за ухудшение качеств коммунальных услуг на внутридомовых сетях
		Ответственность за начисление и взыскание ОДН, КР при СОИ с потребителей
Потребители	Защита от недобросовестных УО в части оплаты	Качество коммунальных услуг определяется на границе балансовой принадлежности (на вводе в МКД), отсутствие норм за привлечении РСО к ответственности за качество ресурса, в случае нарушения качества коммунального ресурса в помещении, при соблюдени качества на вводе в МКД
		Отсутствие норм о привлечении к ответственности УО за ухудшение качества коммунальных услуг на внутридомовых сетях
		Отсутствие перерасчета за некачественно предоставленую коммунальную услугу
		Сложность взаимодействия с РСО по расчетам, качеству коммунальных услуг
		Большре количество платежных документов с разными сроками оплаты
		Территориальная отдаленность РСО (не во всех районах республики имеются филиалы РСО)

Список используемой литературы:

1. Федеральный закон от 3 апреля 2018 г. № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» // Российская газета, № 71, 05.04.2018.

2. Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям жилых помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // Российская газета, № 116, 01.06.2011.

3. Постановление Правительства РФ от 14 февраля 2012 г. № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами» // Российская газета, № 42, 28.02.2012.