

Основные проблемы в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг с точки зрения взаимоотношений управляющих и ресурсоснабжающих организаций

Приглашение к дискуссии

Декабрь, 2011

Перечень поручений Президента РФ по итогам заседания президиума Государственного совета России 23.11.2010 г. (Сыктывкар)

- В срок до 1 февраля 2011 г. внести в установленном порядке в законодательство Российской Федерации изменения, направленные на применение механизма автоматического «расщепления» платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги между ресурсоснабжающими организациями и организациями, осуществляющими управление жилищным фондом, его эксплуатацию и обслуживание

Перечень поручений Президента РФ по итогам заседания президиума Государственного совета России 04.10.2011 г. (Нарьян-Мар)

- В срок до 15 ноября 2011 г. ускорить принятие нормативных правовых актов, направленных на применение механизма «расщепления» платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги между ресурсоснабжающими организациями и организациями, осуществляющими управление жилищным фондом, его эксплуатацию и обслуживание.

Государственная политика направлена на создание условий для эффективной работы управляющих и ресурсоснабжающих организаций и повышение качества жилищно-коммунальных услуг

Проблемы взаимоотношений между УО и РСО



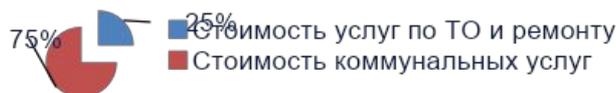
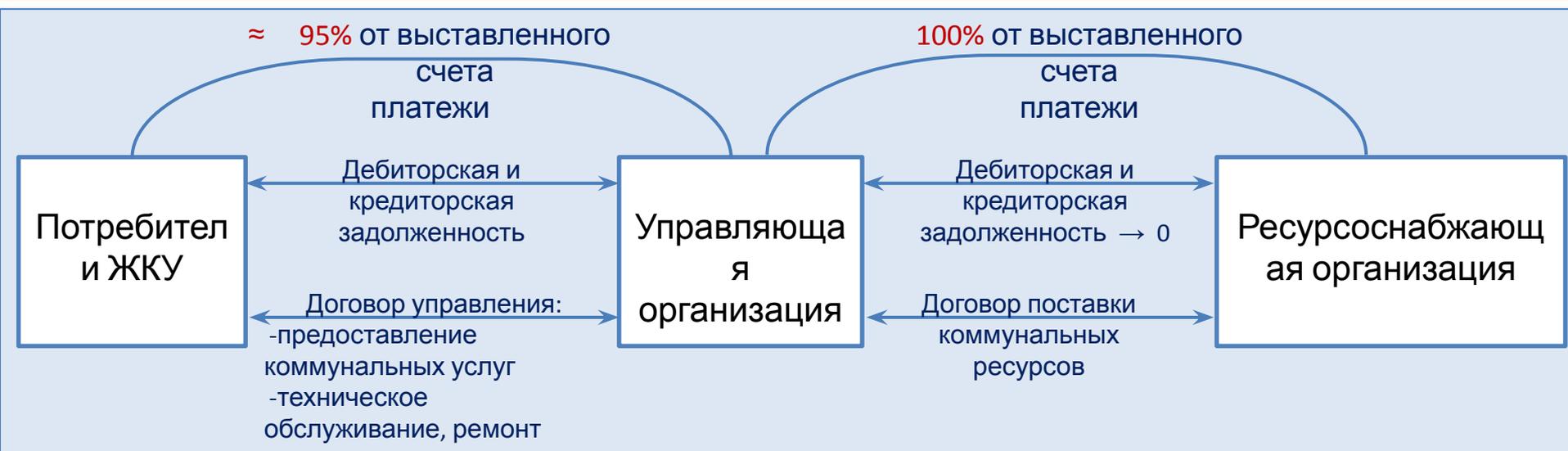
- Невозможность качественно и в полном объеме предоставлять жилищные услуги
- Убыточность деятельности по управлению МКД

МКД

- Преднамеренное банкротство с непогашенной задолженностью перед РСО
- Некорректный расчет платы за коммунальные услуги

услуги

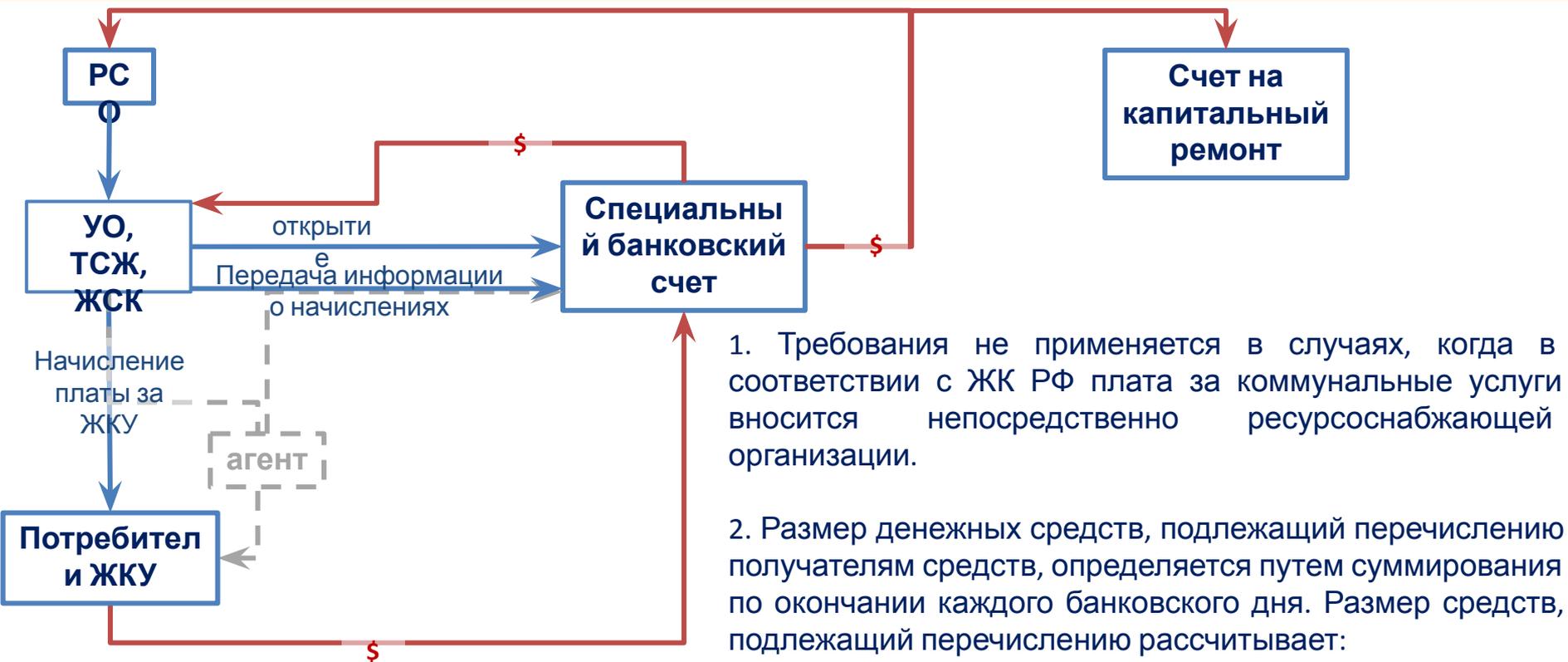
Организация взаимоотношений по сбору платежей за коммунальные услуги в рамках договора управления



≈ 5% дебиторской задолженности потребителя от общей стоимости жилищно-коммунальных услуг составляет ≈ 25% стоимости услуг по техническому обслуживанию и ремонту

В рамках действующего законодательства у управляющей организации нет возможности работать честно

Проект постановления Правительства РФ о расщеплении платежей



1. Требования не применяется в случаях, когда в соответствии с ЖК РФ плата за коммунальные услуги вносится непосредственно ресурсоснабжающей организации.

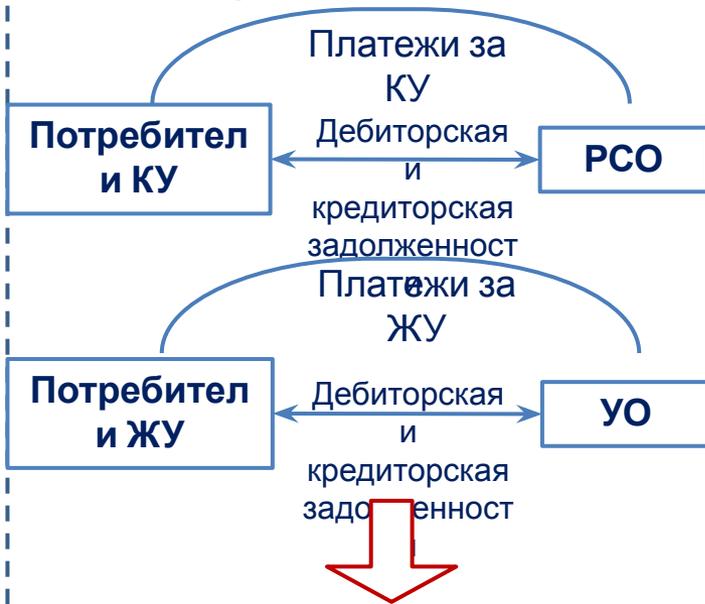
2. Размер денежных средств, подлежащий перечислению получателям средств, определяется путем суммирования по окончании каждого банковского дня. Размер средств, подлежащий перечислению рассчитывает:

- УО, ТСЖ, ЖСК, или, если это предусмотрено договором с агентом – агент, на основании информации о поступлениях;
- Банк – если это предусмотрено договором с банком

Реализация предложенной схемы не решает проблем дебиторской и кредиторской задолженностей за жилищно-коммунальные услуги, а также сохраняет угрозу банкротства управляющих и ресурсоснабжающих организаций

Возможные решения проблемы взаимоотношений между УО и РСО

Вариант 1: Установление непосредственных отношений между потребителями и РСО



Необходимо создание сбытовых подразделений РСО, что потребует затрат в размере \approx 2-3% от валовой выручки РСО

Вариант 2: Установление взаимоотношений потребителей с РСО через УО



Заложенная в тариф 2-4% «безнадежная» дебиторская задолженность позволит РСО на договорной основе с коллекторскими агентствами осуществлять ее взыскание с потребителей

Реализация одного из предложенных вариантов позволит при введении системы обязательного расщепления платежей за жилищно-коммунальные услуги единым РКЦ снизить угрозу банкротства участников рынка предоставления жилищно-коммунальных услуг