

УДК 332.87

О ПРОБЛЕМАХ СФЕРЫ ЖКХ И ФИНАНСОВОВЫХ АСПЕКТАХ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ¹

А.Н. Сухарев, Тверской государственный университет, г. Тверь, Россия

Рассмотрены проблемы сферы ЖКХ в современной России и проблемы финансовой неустойчивости управляющих организаций. Показана деформация финансово-экономических отношений в сфере ЖКХ. Раскрыты сравнительные преимущества различных форм управления многоквартирными домами.

Ключевые слова: ЖКХ, управляющие организации, жилищные услуги, собственные средства, финансовая устойчивость

Сегодня крайне актуальной является проблема эффективности работы управляющих организаций в сфере ЖКХ. Рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги опережает рост инфляции, но одновременно, не только не происходит повышения качества оказываемых услуг, но оно подчас снижается. В этом плане российское ЖКХ попало в некую хозяйственную ловушку, выход из которой должен быть.

В Тверском государственном университете проводятся научные исследования, посвященные финансовым, экономическим, организационным и правовым аспектам сферы ЖКХ, в том числе работы управляющих и ресурсоснабжающих организаций. В 2017 г. научным коллективом университета в составе А.Н. Сухарева, Л.А. Карасевой и А.А. Голубевым в Российский фонд фундаментальных исследований была подана заявка по данной тематике, которая была поддержана. Тема полученного авторами гранта — «Исследование финансово-экономических аспектов деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ и разработка предложений по повышению их финансовой устойчивости» (№ 18-010-00090). Временные границы данного исследования 2018–2019 гг.

В рамках данного проекта предстоит осуществить статистическую группировку и анализ финансовой деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ, провести выборочное изучение финансовых показателей деятельности управляющих компаний, осуществить комплексное исследование финансово-экономических проблем сферы ЖКХ, включая финансово-экономических проблем функционирования управляющих компаний, разработать научно обоснованные принципы и подходы к построению эффективной финансовой модели (моделей) функционирования субъектов предпринимательства в сфере ЖКХ, разработать и обосновать предложения по развитию законодательства в финансово-экономической сфере в области ЖКХ, направленного на повышение финансовой устойчивости управляющих компаний.

Важной проблемой в сфере ЖКХ является создание неэффективных институтов управления многоквартирными домами и низкий финансовый контроль над их деятельностью [1]. Управляющие организации приписывают до-

¹ Исследование выполнено при финансовой поддержке РФФИ в рамках научного проекта № 18-010-00090 «Исследование финансово-экономических аспектов деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ и разработка предложений по повышению их финансовой устойчивости».

полнительные и не произведенные расходы по многоквартирным домам, а собственники помещений просто не проверяют, а даже не запрашивают отчеты о доходах и расходах по многоквартирному дому за истекший период. Хотя управляющие организации такие отчеты обязаны размещать в сети Интернета на портале «Реформа ЖКХ», собственники помещений не изучают эти отчеты. Кроме того, для понимания приписок в расходах управляющих компаний необходим более детализированный отчет, включающий конкретные виды произведенных работ, их объем и проч. Наиболее типичным видом расходов по дому управляющие компании показывают ежемесячный осмотр сетей водоснабжения, водоотведения, электроэнергии, хотя на самом деле такие осмотры не производятся, а акты об их производстве составляются самими работниками управляющих компаний без ведома собственников. Так, в Твери одна из управляющих компаний ежемесячно составляла такие акты с указанием количества затраченных часов, что составляло 15 часов в месяц. За это они ежемесячно начисляла в отношении каждого многоквартирного дома расходов на 2 тыс. руб. Учитывая, что на обслуживании компании находилось 26 многоквартирных домов, означает, что она за год незаконно получила (путем начисления расходов) 24 тыс. руб. за каждый дом или 624 тыс. руб. за все обслуживаемые ею дома за год. Как в последствие оказалось, только жители одного дома заметили такие незаконные начисления из-за того, что в этом доме собственники помещений не выдали ключи от необходимых помещений, что указывает на отсутствие таких осмотров. Также у собственников помещений в доме возникли вопросы к управляющей компании о целесообразности таких осмотров сетей, о методах их проведения (использовались ли технические или иные средства), о том, что было выявлено и проч.

Все это указывает, что необходим действенный финансовый контроль над деятельностью управляющих организаций. Собственники помещений в многоквартирном доме часто не способны на осуществление такого контроля, что порождает проблемы нецелевого использования собираемых жилищных платежей.

Также проблемой является то, что существующее законодательство позволяет создавать заведомо финансово не устойчивые управляющие компании, берущие себе на обслуживание многоквартирные дома [2]. Как результат, такие компании имеют минимальный период существования и быстро становятся банкротами.

Управляющие компании должны иметь достаточный объем собственных финансовых ресурсов (вложенного капитала), чтобы выполнять функции по предоставлению жилищных услуг. В соответствии с Жилищным кодексом РФ под данными услугами понимается плата за управление домом, его содержание, производство текущего ремонта, вывоз мусора, уборка подъездов и придомовой территории, а также плата за использование воды, электричества и др. ресурсов в целях содержания общего имущества дома (ст. 154 ЖК РФ).

Отсутствие в должном объеме собственных средств управляющие компании вынуждены предоставлять жилищные услуги не в полном объеме, а часто, и не должного качества. Управляющие компании начинают предоставлять жи-

лищные услуги в объемах собранных платежей, так как у них нет собственных средств для финансирования жилищных услуг за тех собственников помещений, которые задерживают оплату жилищных платежей. Банкротство управляющих компаний вообще порой не позволяет в дальнейшем взыскать с должников жилищные платежи.

В целом можно утверждать, что существующий финансовый механизм управляющих организаций в сфере ЖКХ значительно деформирован и не позволяет реализовать качественное предоставление жилищных услуг. Такая деформация обусловлена недостатком собственных средств у управляющих организаций, неплатежами населения за жилищно-коммунальные услуги, получением экономического выигрыша от создания управляющих компаний не в виде прибыли, а за счет завышения цен и вывода денежных средств, завышение тарифов по коммунальным услугам за газ, воду, электроэнергию, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями – монополистами, с целью покрытия ими расходов, растущими темпами, превышающими темпы роста инфляции и проч. Все это искривляет нормальные финансово-экономические отношения, порождая ненормативные, деформированные и нелегальные формы [3]. В этих условиях сфера ЖКХ стала неэффективной, превратилась в некую «черную дыру» российской экономики.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ могут создаваться различные виды управляющих организаций, включая управляющие компании, ТСЖ или жилищные (жилищно-строительные кооперативы). Эти формы конкурируют друг с другом. В одних случаях сравнительное преимущество может оказаться у управляющих компаний, а в других случаях – у ТСЖ или жилищных кооперативов. В России существует много случаев того, когда многоквартирные дома меняют форму управления как от управляющей компании к ТСЖ, так и, наоборот, уходя от ТСЖ к управляющей компании. Уход от управления от ТСЖ часто бывает связан с накоплением в многоквартирном доме внутренних проблем, не способность найти эффективного председателя правления, ростом задолженности по жилищно-коммунальным платежам, высокий уровень конфликтности между председателем правления и оппозиционными собственниками помещений и проч.

Интересной формой управления многоквартирным домом может являться «непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в нем». Такая норма содержится в 161 статье ЖК РФ, а ей полностью посвящена статья 164 ЖК РФ. При таком управлении собственниками помещений вообще не надо создавать юридического лица, что значительно снижает расходы собственников по жилищным услугам и не требует создания органа управления такого юридического лица. Здесь следует заметить, что орган управления, хотя и должен проводить в жизнь интересы собственников помещений в многоквартирном доме, часто начинает преследовать собственные интересы. У председателя правления ТСЖ или ЖСК присутствует конфликт интересов и при принятии решений приоритет может отводиться собственным, а не коллективным (общедомовым) интересам. Надо понимать, что нелегально обогащаться за счет собираемых жилищных платежей может не только управ-

ляющая организация, но и некоторые собственники помещений в таком доме, уполномоченные остальными собственниками на осуществление руководства по дому. Таким образом, форма управления ТСЖ по сравнению с управляющей компанией не изменяет природу человека.

Форма непосредственного управления многоквартирными домами собственниками помещений в нем не получила пока в России большого распространения. Одной из причин тому законодательное ограничение. Эту форму управления могут использовать многоквартирные дома, имеющие не более тридцати квартир. Другой проблемой здесь является необходимость поиска инициативных собственников, которые на добровольной основе взяли бы на себя необходимые функции в целях реализации такой модели управления.

Подытоживая вышеизложенное, можно сделать вывод о том, что в сфере ЖКХ создаются заведомо финансово не устойчивые управляющие компании, а уровень общественного, государственного и муниципального финансового контроля за их деятельность не достаточен.

Список использованных источников

1. Сухарев А.Н. Финансы управляющих компаний в сфере ЖКХ: проблемы и суждения // Финансы. 2017. № 5. С. 57-59.
2. Антонова Н.А., Артемьев Д.Е., Барткова О.Г., Васильчук Ю.В., Вобликов А.Б. и др. Развитие норм права в условиях новых социально-экономических и политических реалий в России / под общей ред. Н.А. Антоновой, А.Н. Сухарева. Тверь: Тверской государственный университет, 2016. – 164 с.
3. Валеев А.Р. Современное состояние ЖКХ: недостаток финансирования или отсутствие эффективного контроля? // ЭКО. 2013. № 12 (474). С. 130-145.

ABOUT THE PROBLEMS OF THE HOUSING SECTOR AND FINANCIAL ASPECTS OF MANAGING ORGANIZATIONS

A.N. Sukharev, Tver State University, Tver, Russia

The problems of housing sector in modern Russia and the problems of financial instability of management organizations. Deformation of financial and economic relations in the sphere of housing and communal services is shown. Comparative advantages of various forms of management of apartment houses are opened.

Keywords: Housing and communal services, management companies, housing services, equity, financial stability

Об авторе:

СУХАРЕВ Александр Николаевич, доктор экономических наук, профессор, профессор кафедры конституционного, административного и таможенного права Тверского государственного университета, г. Тверь, Россия, e-mail: su500005@yandex.ru