

**ФИНАНСОВЫЙ МЕХАНИЗМ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ В СФЕРЕ ЖКХ:  
ПРОБЛЕМЫ ДЕФОРМАЦИИ\*****Александр Николаевич СУХАРЕВ<sup>а</sup>, Александр Анатольевич ГОЛУБЕВ<sup>б</sup>,  
Людмила Аршавировна КАРАСЕВА<sup>с</sup>**

<sup>а</sup> доктор экономических наук, профессор кафедры конституционного, административного и таможенного права,  
Тверской государственный университет, Тверь, Российская Федерация  
su500005@yandex.ru  
orcid.org/0000-0003-4324-0576  
SPIN-код: 2416-1054

<sup>б</sup> кандидат физико-математических наук, доцент кафедры математического анализа,  
Тверской государственный университет, Тверь, Российская Федерация  
Golubev.AA@tversu.ru  
orcid.org/0000-0001-8679-1509  
SPIN-код: 1784-6070

<sup>с</sup> доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой экономической теории,  
Тверской государственный университет, Тверь, Российская Федерация  
karasevatvgu@yandex.ru  
orcid.org/0000-0003-0717-8971  
SPIN-код: 7173-0098

• Ответственный автор

**История статьи:**

Получена 14.03.2018

Получена в доработанном  
виде 03.04.2018

Одобрена 17.04.2018

Доступна онлайн 29.05.2018

УДК 336.6

JEL: G30

**Ключевые слова:**финансовый механизм,  
жилищные платежи,  
коммунальные платежи,  
управляющая организация,  
уставный капитал,  
оборотные средства**Аннотация****Предмет.** Система внутренних и внешних финансовых отношений управляющих организаций в сфере ЖКХ.**Цели.** Раскрытие особенностей и проблем реализации финансового механизма управляющих организаций в сфере ЖКХ.**Методология.** Используются формальная логика и системный подход.**Результаты.** Исследованы финансово-экономические проблемы управляющих компаний сферы ЖКХ. Собственники этих компаний не заинтересованы в получении легальной прибыли, а их финансовые риски практически отсутствуют из-за незначительной величины уставного капитала. Обозначены направления решения проблемы недостаточности ресурсов для финансирования оборотных средств. Показан механизм перекрестного финансирования.**Выводы.** Деформация финансового механизма управляющих организаций в сфере ЖКХ проявляется в отсутствии существенного финансового риска для собственников компаний; в наличии слабого контроля за деятельностью таких организаций; в отсутствии достаточных оборотных средств; в наличии хронической задолженности по жилищным платежам со стороны населения. Это приводит к недофинансированию жилищных услуг, создает перекрестное финансирование, когда добросовестные плательщики оплачивают услуги неплательщиков.

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2018

**Для цитирования:** Сухарев А.Н., Голубев А.А., Карасева Л.А. Финансовый механизм управляющих организаций в сфере ЖКХ: проблемы деформации // *Финансы и кредит*. — 2018. — Т. 24, № 5. — С. 1063 – 1078.  
<https://doi.org/10.24891/fc.24.5.1063>

Как известно, финансовый механизм представляет собой совокупность форм и методов организации финансовых отношений, соответствующих их экономической обусловленности. Финансовый механизм является важнейшим элементом хозяйственного механизма организации, направленного на достижение ею своих уставных целей.

\*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».

Финансовые отношения, выражая и обслуживая экономические отношения, объективно определяют соответствующие организационные и институциональные нормы и формы их функционирования. Если субъективно создаваемые государством организационные и институциональные нормы и формы функционирования финансовых отношений не соответствуют социально-экономической природе экономических отношений и объективной структуре экономических интересов субъектов их осуществления, то спонтанно возникают нормы и формы, рождаемые и воспроизводящиеся хозяйствующими субъектами, реализующими свои хозяйственные интересы. Это свидетельствует о том, что действующий финансовый механизм обнаруживает проблемы, требующие разрешения. Внешне это выглядит как деформация нормативно заданного финансового механизма. По сути это свидетельствует о неадекватности действующих институциональных и организационных норм и формах реализации финансовых отношений их экономической обусловленности [1].

Деформация финансового механизма возникает как результат рационального существования хозяйствующих субъектов, стремящихся к реализации своих интересов в данной хозяйственной системе. Это субъективная их реакция на действующие правовые и организационные нормы и формы финансового механизма, обслуживающего ту или иную сферу экономики, когда они воспринимаются как не соответствующие природе и характеру деятельности хозяйствующих субъектов, и часто вступают в противоречия с ними.

Деформацию следует отличать от модификации. Безусловно, фактическая деятельность хозяйствующих субъектов по реализации финансовых отношений будет отличаться от нормативно заданного финансового механизма, субъективно воспринимаемого ими. Но их действия могут осуществляться в рамках заданных норм и форм, лишь корректируя их, адаптируя к

специфике отрасли, сферы экономики, той или иной хозяйственной деятельности. В этом случае имеет место лишь модификация финансового механизма. Но если нормы и формы изменяются, превращаясь в новые, которые приобретают устойчиво воспроизводящийся характер, то имеет место деформация нормативно заданного механизма [2].

Сегодня в российской экономике финансовый механизм управляющих организаций в сфере ЖКХ значительно деформирован и не позволяет реализовать эффективный хозяйственный механизм, способный обеспечить предоставление качественных жилищно-коммунальных услуг. Существующий финансовый механизм и система финансовых отношений не позволяют управляющим организациям формировать в достаточном объеме финансовые ресурсы для осуществления своей деятельности, а само вложение капитала в сферу управления многоквартирными домами является сверхрискованным и часто не позволяет в легальной форме извлекать из этого прибыль. Неплатежи за жилищно-коммунальные услуги приводят к финансовой неустойчивости управляющих организаций, что не позволяет многим из них долго находиться на рынке ЖКХ. Все это не создает сильных стимулов к предоставлению качественных жилищных услуг.

Под управляющими организациями понимаются управляющие компании (государственные, муниципальные или частные), товарищества собственников жилья, жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Это правовые формы организации хозяйственной деятельности в сфере управления многоквартирными домами, деятельность которых регулируется Жилищным кодексом РФ.

Следует различать два вида услуг: жилищных и коммунальных. Жилищные услуги (по Жилищному кодексу РФ — плата за жилое помещение) — это услуги по управлению многоквартирным домом, вывозу мусора, уборке помещений и придомовой территории, обслуживанию внутридомовых сетей и иного

внутридомового имущества [3, 4]. Размер платы за эти услуги устанавливается по согласованию между управляющей организацией и собственниками помещений в доме.

Коммунальные услуги — это услуги ресурсоснабжающих организаций по поставке воды и водоотведению, поставке газа и электроэнергии. Плата за данные ресурсы рассчитывается на основе утвержденных государственными органами и органами местного самоуправления тарифов. Величина тарифа не является предметом договоренности между ресурсоснабжающими организациями и собственниками помещений. Предоставление жилищных услуг регулируется Жилищным кодексом РФ, а коммунальных услуг, кроме того, и специальным постановлением Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»<sup>1</sup>. Совокупность жилищных и коммунальных платежей принято называть жилищно-коммунальными платежами.

Платежи за жилищные услуги уплачиваются управляющей организации, а за коммунальные услуги — ресурсоснабжающим организациям. Однако последние часто могут не иметь возможности организовать сбор таких платежей в муниципальном образовании и заключают соответствующие договоры с управляющими организациями. Данная схема движения денежных средств часто оказывается выгодной для управляющих организаций, так как позволяет им временно использовать суммы собранных платежей для финансирования и формирования своего оборотного капитала, которого они лишены из-за недостаточности собственных средств и невозможности получения кредитных ресурсов.

Прибыль управляющей компании должна формироваться за счет части средств, полученных по статье по управлению многоквартирным домом — составной части

жилищных платежей. Средства по данной статье призваны покрыть накладные расходы компании (заработная плата руководителя, его заместителей, бухгалтеров, экономистов и других работников, аренда офисного помещения и пр.). В отношении этих расходов компания наиболее свободна, а экономия на этих расходах увеличивает полученную прибыль или уменьшает убытки организации (рис. 1). Оставшаяся часть согласованного тарифа между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме расходуется в виде прямых затрат по дому (вывоз мусора, уборка подъездов и придомовой территории, обслуживание общедомовых сетей и пр.).

Эти средства должны в полном объеме быть израсходованы или на нужды дома, а их экономия не должна являться источником прибыли, или на покрытие убытка для управляющей компании. В отношении данных средств собственники помещений дома должны организовать действенный финансовый контроль.

Одной из важнейших проблем, стоящих сегодня в области функционирования управляющих организаций в сфере ЖКХ, является крайне небольшой уставный капитал управляющих организаций [5]. Управляющие компании создаются преимущественно в виде обществ с ограниченной ответственностью (ООО) [6]. При этом наиболее часто уставный капитал управляющих компаний достаточно незначительный и выбирается учредителями на уровне минимального значения, который позволяет создать общество с ограниченной ответственностью — 10 000 руб. Учреждение управляющих компаний с таким небольшим уставным капиталом приводит к созданию заведомо финансово неустойчивых организаций [7, 8].

Как известно, уставный капитал представляет собой минимальную величину собственных средств организации, гарантирующей исполнение ею своих денежных (имущественных) требований. Создание управляющей компании с низкой величиной уставного капитала не позволит ей брать на себя необходимые финансовые (имущественные) обязательства,

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

что в свою очередь приведет к неспособности в полной мере выполнять свои уставные функции. Это приводит к невозможности получения управляющими организациями кредитов в банках.

Собственники компании, вкладывающие в ее уставный капитал столь незначительную денежную сумму, несут финансовую ответственность только в размере данной суммы. Чем выше вероятность потери собственниками компании больших средств, тем больше стимулов к созданию эффективной организации. Вложение в бизнес незначительного капитала не создает для бизнеса сильных стимулов к формированию эффективной хозяйственной структуры, удовлетворяющей потребности населения в качественных жилищных услугах.

Операционно-хозяйственная деятельность управляющих организаций такова, что предполагает авансирование денежных средств в целях предоставления жилищных услуг. После этого она должна получить денежные средства за предоставленные жилищные услуги. Обычно в сфере ЖКХ отсутствует авансирование услуг со стороны населения [9, 10].

Управляющие организации должны иметь оборотные средства в объемах, достаточных для финансирования предоставления жилищных услуг (выплата заработной платы работникам, плата за вывоз мусора, аренду помещений, а также на покрытие временных разрывов по начисленным и оплаченным жилищным платежам).

Следует учитывать то, что оплата жилищных услуг производится по истечении календарного месяца, в то время как расходы управляющей организации возникают до окончания календарного месяца. Поэтому управляющей организации необходимо иметь достаточный объем оборотных средств для осуществления своей нормальной хозяйственной деятельности.

Управляющая компания должна обладать оборотными средствами в сумме, равной месячному покрытию прямых и накладных

затрат плюс сумму задолженности за жилищные услуги (за вычетом суммы прибыли). С учетом того, что многие управляющие компании балансируют на уровне прибыли или убытка, вычет суммы прибыли можно не производить.

Формализовано необходимую величину оборотных средств управляющей организации можно представить так:

$$OC = k \cdot P + Z_M \cdot ЖП \cdot d,$$

где  $OC$  — величина оборотных средств;

$k$  — корректировочный коэффициент;

$P$  — максимальная месячная величина прямых и накладных расходов по предоставлению жилищных услуг и управлению домами;

$Z_M$  — средняя задолженность по жилищным платежам (в месяцах);

$ЖП$  — средний объем суммы начисленных жилищных платежей;

$d$  — доля прямых и накладных расходов в структуре жилищных платежей.

Корректировочный коэффициент рассчитывается исходя из конкретных условий хозяйственной деятельности управляющей организации с учетом периодичности и сроков осуществления расходов. Данный коэффициент можно брать равным единице, что соответствует необходимости управляющей организации иметь оборотные средства для финансирования расходов в течение одного месяца. Корректирующий коэффициент может принять значение больше единицы, например в том случае, когда оплата за аренду офиса производится за несколько месяцев вперед, или организация осуществляет значительные единоразовые расходы, которые затем постепенно списываются на счета по учету соответствующих видов затрат. Значение меньше единицы корректирующий коэффициент может иметь в том случае, если выплата заработной платы работникам осуществляется в более поздних числах месяца. Например, последний день оплаты за коммунальные услуги — 10 числа каждого

месяца, а выплата заработной платы 12 числа каждого месяца. Здесь дата выплаты заработной платы более поздняя по сравнению с последним днем уплаты жилищных платежей без начисления пени. Как правило, большая часть собственников помещений в многоквартирном доме оплачивают жилищные платежи не позднее дня начала начисления пени.

Наличие в формуле задолженности по жилищным услугам, выраженной не в денежных единицах, а в пересчете на среднее количество месяцев задолженности обусловлено тем, что такой показатель является наиболее приемлемым (надежным) для оценки такой задолженности и применим для организаций, имеющих различный жилищный фонд под своим управлением. Выборочный анализ портала «Реформа ЖКХ»<sup>2</sup>, выполненный авторами, показывает, что в Российской Федерации данный показатель в среднем составляет три месяца.

Рассмотрим теперь расчет необходимой величины оборотных средств управляющей компании на условном численном примере.

Пусть управляющая компания обслуживает 20 многоквартирных домов общей площадью помещений 100 000 м<sup>2</sup>. Тариф установлен в размере 12 руб. за м<sup>2</sup> в месяц, включая 3,5 руб. — за управление многоквартирным домом. Планируется, что 3 руб. за управление — это расходы по управлению многоквартирными домами, а 0,5 руб. — прибыль компании. Тариф не включает строку накопления на текущий ремонт, поэтому средства по жилищным платежам должны полностью расходоваться на нужды домов в рамках календарного года. Средняя задолженность по жилищным платежам составляет три месяца.

С учетом наличия полного авансирования жилищных услуг управляющей компанией, сумма оборотных средств для оказания жилищных услуг должна составить  $(12 \text{ руб.} - 0,5 \text{ руб.}) \cdot 10\,000 \text{ м}^2 = 1,15 \text{ млн руб.}$  Сумма оборотных средств для финансирования задолженности по

жилищным услугам составит:  $(12 \text{ руб.} - 0,5 \text{ руб.}) \cdot 10\,000 \text{ м}^2 \cdot 3 \text{ мес.} = 3,45 \text{ млн руб.}$  Общая сумма оборотных средств должна составлять 4,6 млн руб. (1,15 млн руб. + 3,45 млн руб.).

Решение проблемы недостаточности оборотных средств управляющими организациями происходит за счет ряда способов.

*1. За счет задержки собранных коммунальных платежей ресурсоснабжающим организациям.* Это наиболее часто встречающийся и, можно считать, наиболее универсальный способ финансирования оборотных средств управляющих компаний. Чтобы его реализовать управляющая организация берет на себя функции по сбору коммунальных платежей у собственников помещений. Коммунальные платежи идут не напрямую ресурсоснабжающим организациям, а через управляющую организацию. В этих целях с ресурсоснабжающими организациями и собственниками помещений заключаются соответствующие договоры. Управляющие организации, получая коммунальные платежи, задерживают часть полученных сумм для финансирования своей операционно-хозяйственной деятельности. Величина задержки выплат полученных коммунальных платежей становится равной сумме вложения в оборотные средства организации. Таким образом, оказывается, что ресурсоснабжающие организации косвенно кредитуют управляющие организации, позволяя им сформировать необходимый объем оборотных средств.

Ресурсоснабжающие организации из-за трудности сбора коммунальных платежей передают эту функцию своим агентам — управляющим организациям. Действительно, в городах областного подчинения с численностью населения 300—500 тыс. чел., ресурсоснабжающая организация должна была бы напрямую взаимодействовать примерно с 100 тыс. абонентами и обращаться в суды по принудительной оплате коммунальных платежей. Через управляющие организации часто это оказывается проще организовать, так как последние через суд с одного лица может взыскать задолженность

<sup>2</sup> Портал «Реформа ЖКХ». URL: <https://www.reformagkh.ru>

сразу по многим видам платежей. Это преимущество дает им возможность выступать в качестве посредников между населением и ресурсоснабжающими организациями.

У управляющей организации, собирающей коммунальные платежи, появляется возможность не только задержки их перечисления ресурсоснабжающим организациям, но и хищения [11]. В этом случае с использованием фиктивных договоров и прочих предпринимательских механизмов деньги выводятся из управляющей организации, которая становится вообще не способна расплачиваться по своим долгам, и ее обязательства начинают существенно превышать величину ее активов. В результате банкротства ресурсоснабжающие организации вообще не получают собранные у собственников помещений коммунальные платежи. Однако следует учитывать, что тарифы ресурсоснабжающим организациям устанавливает государство исходя из необходимости покрытия затрат и получения прибыли. Поэтому потери ресурсоснабжающих организаций от банкротства управляющих компаний или от неполного сбора средств в итоге не оказывают влияния на их финансовое состояние.

2. *Введение в составе жилищных платежей строки «накопление на текущий ремонт».* На практике это является менее используемым средством для формирования у управляющей организации оборотных средств. Данная строка предполагает, что средства должны постепенно накапливаться у управляющей организации и впоследствии тратиться на необходимые цели. Это приводит к возможности получения жилищных платежей в объемах, достаточных для оказания жилищных услуг, несмотря на задержки или неплатежи со стороны некоторых собственников помещений в доме. Однако это приводит к завышению ставок тарифа за жилищные услуги.

3. *Установление более высоких ставок жилищных платежей.* Ставки тарифа устанавливаются такие, чтобы они не только

покрывали расходы по предоставлению жилищных услуг, но и скомпенсировали непоступления жилищных платежей от неплательщиков. В условиях конкуренции на рынке управляющих организаций в сфере ЖКХ такой способ становится все менее приемлемым из-за завышения ставок тарифа по сравнению с тем, что у конкурирующих организаций.

4. *Формирование паевого фонда у ЖК и ЖСК в соответствующем объеме.* При выборе способа управления многоквартирным домом путем создания жилищного кооператива члены такого кооператива вносят пай, и таким образом формируется паевой фонд. Паевой фонд должен быть достаточным для формирования оборотных средств организации.

5. *Формирование резервного фонда у ТСЖ, ЖК и ЖСК.* Данный способ создания источника финансирования оборотных средств возможен только у ТСЖ, ЖК и ЖСК, где сами собственники помещений в многоквартирном доме становятся участниками товарищества (ТСЖ) или пайщиками (ЖК, ЖСК). В этом случае в уставе организации прописывается величина резервного фонда и способы его формирования. Необходимо учитывать то, что в обществах (ООО, АО) резервный капитал формируется за счет отчислений из чистой прибыли, а в ТСЖ, ЖК и ЖСК прибыль может и не быть, что требует внесения средств со стороны собственников помещений — участников товарищества или кооператива для формирования резервного фонда.

Часто при создании управляющих компаний у их собственников отсутствует должная заинтересованность в получении прибыли от их деятельности. Как известно, прибыль — это основная цель создания коммерческих организаций, которая прямо указана в Гражданском кодексе РФ (п. 1 ст. 50). Материальная выгода от создания и функционирования управляющих компаний, как правило, извлекается не в виде прибыли, а в иных легальных и нелегальных формах. В легальной форме — в виде получения денежного потока от заработной платы в

качестве руководителя организации. Нелегальная форма — вывод денежных средств вследствие завышения стоимости оказанных жилищных услуг, а также в иных прикрытых необходимой хозяйственной деятельностью видах. Так, например, в Твери в 2017 г. было заведено уголовное дело против руководителей и собственников одной из управляющих компаний за вывод активов. Управляющая компания поручала другой фирме формировать и выписывать квитанции за жилищные и коммунальные услуги, перечислив ей несоразмерно большую денежную сумму в размере 1 млн руб.

Жилищный тариф управляющие организации часто устанавливают исходя из необходимости покрытия не только затрат на оказания жилищных услуг, но и платежей других собственников помещений [12, 13]. Это может привести к тому, что добросовестные плательщики покрывают расходы лиц, не оплачивающих частично или полностью услуги. Таким образом, возникает система перекрестного финансирования, которая может устраивать управляющие организации, так как это не требует с их стороны эффективных мер по взысканию платежей [14].

Покажем это на следующем примере. Пусть многоквартирный дом имеет общую площадь помещений в 5 000 м<sup>2</sup>, что соответствует 100-квартирному дому. Собственники по соглашению с управляющей компанией должны уплачивать 15 руб. в месяц с 1 м<sup>2</sup>. За год управляющая компания начислит жилищных платежей на сумму 900 000 руб. (5 000 м<sup>2</sup> · 15 руб. · 12 мес.). Фактически собственники выплатят компании только 600 000 руб., а 300 000 руб. примет форму задолженности. Компания окажет жилищных услуг на 600 000 руб., то есть на объем полученных платежей. Это приводит к занижению объема оказанных жилищных услуг (по количеству, номенклатуре и/или качеству). Впоследствии эта задолженность может быть вообще не взыскана в связи с банкротством управляющей компании.

В многоквартирных домах, где существует со стороны собственников помещений

действенный финансовый контроль за деятельностью управляющей компании, недовзысканные суммы жилищных платежей относят на накопление дома, которые могут быть использованы по распоряжению совета или общего собрания дома [15].

В рассмотренном примере управляющая компания фактически переложила расходы на добросовестных граждан, оплачивающих жилищные услуги, которые платят за себя и за неплательщиков. В нашем примере добросовестные плательщики оплатили жилищные услуги в размере 180 руб. в год за 1 м<sup>2</sup>, а получили жилищных услуг в полтора раза меньше — 120 руб. за 1 м<sup>2</sup>. В этих условиях существует право собственников помещений в многоквартирном доме требовать произведения управляющей организацией перерасчета жилищных услуг и возврата за прошедший календарный год 60 руб. за 1 м<sup>2</sup>. На практике такое практически не происходит из-за низкого финансового контроля над деятельностью управляющих организаций в России, слабой правовой культуры населения и сложности понимания финансовых аспектов деятельности управляющих организаций.

Заметим, что если в договоре с собственниками помещений в доме указан механизм накопления неизрасходованных управляющей организацией начисленных сумм за жилищные услуги, то собственникам таких помещений не будут пересчитаны суммы платежей. Управляющая компания должна оказать жилищных услуг на сумму не собранных, а начисленных платежей. При этом произведение расходов может осуществляться не только в рамках соответствующего периода, но и в последующие периоды по мере необходимости и в соответствии с подписанным договором с собственниками помещений или решением совета или общего собрания дома. Проблема здесь состоит в том, что неизрасходованные начисленные суммы жилищных платежей часто теряются в последующие периоды, так как о них как бы забывают.

В работе некоторых управляющих компаний Твери появилась практика открытия каждому

дому расчетного счета. Сегодня в России юридические лица могут открывать не один, а столько расчетных счетов, сколько это необходимо организации для ведения ею своей хозяйственной деятельности. В отношении каждого из счетов руководитель организации может выдать доверенность иному лицу организации на совершение операций по счету, включая списание средств. Наиболее часто такие доверенности выдаются руководителям филиалов или иных структурных подразделений организации.

Среди собственников помещений в многоквартирных домах практика открытия дому отдельного счета в банке воспринимается положительно, так как принято считать, что в этом случае повышается прозрачность денежных потоков по дому и снижается риск присвоения управляющими компании средств собранных с населения. Однако подобная форма организации и управления денежными потоками в большей степени скрывает деформированный финансовый механизм управляющих компаний.

При открытии каждому дому расчетного счета в кредитной организации управляющие компании производят расходование средств на предоставление жилищных услуг только в том объеме, который поступил на расчетный счет, а не в объеме начисленных платежей. В условиях отсутствия выделенного дому расчетного счета объем оказанных жилищных услуг должен быть больше и соответствовать не сумме собранных, а сумме начисленных жилищных платежей. Таким образом, с помощью индивидуализированных расчетных счетов управляющим компаниям удается скрыть необходимость оказания жилищных услуг в большем объеме (по количеству, качеству или номенклатуре).

Также следует обратить внимание на то, что открытые индивидуализированные расчетные счета принадлежат не многоквартирному дому или собственникам его помещений, а управляющей компании со всеми вытекающими из этого юридическими последствиями. Соответственно на эти средства может быть обращено взыскание по

исполнительным листам, а при банкротстве управляющей компании эти средства направляются в общую конкурсную массу. В результате так называемые средства многоквартирного дома, находящиеся на отдельном расчетном счете, — это средства управляющей компании, на которые может быть наложено взыскание по денежным требованиям. Дабы обезопасить эти средства от взыскания по требованиям третьих лиц, необходимо, чтобы они юридически получили статус находящихся в управлении соответствующей организации средств собственников многоквартирного дома. В этом случае надо заключать договор доверительного управления (траста), но такая юридическая конструкция является более сложной и экономически не выгодной управляющей компании.

Одной из главных проблем в современном ЖКХ в России является сбор жилищно-коммунальных платежей. По данным министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ М.А. Меня, на середину 2017 г. задолженность населения за жилищно-коммунальные услуги составляла 645 млрд руб. или половину от общей задолженности по стране, составляющей 1 340 млрд руб.<sup>3</sup> При этом доля хронических неплательщиков составляет 4—6%. Неоплата жилищно-коммунальных услуг часто обусловлена не отсутствием средств у населения, а низкой платежной дисциплиной, в результате чего постепенно накапливается задолженность [16]. Задерживая платежи за жилищно-коммунальные услуги, население фактически кредитруется за счет управляющих и ресурсоснабжающих организаций, не обращаясь за кредитом в банк.

В целях решения данной проблемы в ГПК РФ введена процедура упрощенного взыскания жилищно-коммунальных платежей через выставление судебного приказа (гл. 11 ГПК РФ), что упрощает их взыскание. Вынесение судебного приказа не требует вызова сторон в суд, а решение суда вступает в силу в течение 10 дней со дня получения приказа должником

<sup>3</sup>Официальный сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ.  
URL: <http://www.minstroyrf.ru>

и при условии, что он не выразил в его отношении своего возражения. Характерно то, что судебный приказ является одновременно исполнительным документом. Также в Жилищном кодексе РФ установлено существенное пени, начисляемое на задержку жилищно-коммунальных платежей (ст. 155 ЖК РФ).

Обязанность по уплате пени за задержку начинается с 41 дня после окончания месяца, в котором были оказаны услуги. Из них первые 10 дней просрочкой оплаты не считаются, а 30 дней после них — уже являются просрочкой, на которую пени не начисляются. С 31 дня задержки оплаты (или с 41 дня, после окончания месяца, в котором были оказаны услуги), пени составляют 1/300 ставки рефинансирования<sup>4</sup>, а с 91 дня такой задержки — 1/130 ставки рефинансирования (табл. 1)<sup>5</sup>.

Таким образом, начиная с 91 дня задержки по оплате за жилищно-коммунальные услуги, годовая процентная ставка по пени превышает ставку рефинансирования в 2,81 раза. Так, если 12 февраля 2018 г. ставка рефинансирования стала равной 7,5%, то это означает, что ставка, по которой рассчитывается пени с 91 дня просрочки составляет 21,075% ( $7,5\% \cdot 2,81$ ).

Повышенная финансовая санкция задержки уплаты особенно значимой оказывается при расчете пени не в номинальных, а реальных показателях. К примеру, в 2018 г. таргетируемая Банком России инфляция принимается равной 4%, чему соответствует реальная доходность активов в 3,5% ( $7,5\% - 4\%$ ) годовых при ставке рефинансирования в 7,5%. Реальная доходность активов при процентной ставке в 21,075% составляет уже 17,075% ( $21,075\% - 4\%$ ), что выше обычной доходности в 3,5% годовых в 4,9 раз. При такой доходности дебиторской задолженности, управляющие компании могут выбрать стратегию сознательного оттягивания выставления судебных приказов неплательщикам, что еще в большей степени приведет к деформации

нормативного (объективно необходимого) финансового механизма этих компаний. В подобных условиях в российской экономике постепенно может сформироваться особый вид финансового предпринимательства, при котором инвесторы будут вкладывать в управляющие организации в сфере ЖКХ финансовые ресурсы в целях покрытия дебиторской задолженности и получения на этой основе более высокой доходности. В целях снижения степени финансового риска из-за возможного банкротства управляющих организаций такие вложения финансовых ресурсов должны страховаться, а при банкротстве — задолженность по уплате жилищно-коммунальных платежей может начать перепродаваться.

Обратим внимание на то, что получаемые управляющими организациями пени относятся на их финансовый результат деятельности и не увеличивают образующиеся накопления по многоквартирным домам. При банкротстве управляющих организаций собственники не могут эти накопления (в виде разницы между суммами начисленных платежей и оказанных жилищных услуг) использовать на нужды своего дома.

Следует заметить, что расчет пени производится с учетом ставки, действующей на каждый день просрочки. Это означает, что при изменении с какого-либо числа ставки рефинансирования начиная с этого числа изменится и ставка, по которой рассчитываются пени.

Одновременно финансовые санкции введены и при задержке со стороны управляющих компаний оплаты счетов ресурсоснабжающих организаций за поставленные газ, воду и прочие ресурсы (табл. 2).

Максимальная ставка штрафа начинается с четвертого месяца задержки и составляет 2,81 ставки рефинансирования (1/130 ставки рефинансирования за каждый день просрочки). Это соответствует тяжести финансовой санкции при задержке уплаты жилищно-коммунальных услуг (также начиная с трех месяцев задержки). Можно полагать, что здесь законодатели сознательно создали эквивалентность

<sup>4</sup> С 1 января 2016 г. ставка рефинансирования принимается равной ключевой ставке Банка России.

<sup>5</sup> Повышенные ставки пени вступили в силу с 2016 г.

тяжести финансовых санкций для населения и управляющих компаний, благодаря чему пени за задержку уплаты жилищно-коммунальных платежей становятся равны величине штрафа задолженности по оплате счетов управляющих организаций ресурсоснабжающим организациям. В итоге должно получиться, что пени от задержки населением оплаты за коммунальные услуги в конечном итоге не окажут воздействия на финансовые результаты деятельности управляющих организаций, а суммы этих пеней через управляющие организации в виде штрафов выплачиваются ресурсоснабжающим организациям.

Эти повышенные финансовые санкции до сих пор не привели к решению проблемы неплатежей в ЖКХ. Неплательщики не оплачивают теперь не только жилищно-коммунальные услуги, но и пени по ним. Необходим поиск более эффективных способов и мер, направленных на разрешение проблемы неплатежей.

Реально функционирующий деформированный финансовый механизм не позволяет управляющей компании долго находиться на рынке, срок ее жизни как экономической организации в России крайне незначительный. Чем больше функционирует управляющая компания, тем больше у нее накапливается долгов перед ресурсоснабжающими организациями и обязательств перед собственниками помещений. Обязательства перед собственниками помещений в многоквартирных домах — это накопленные средства дома в виде превышения суммы начисленных жилищных платежей над суммой произведенных управляющей организацией расходов. Для управляющей компании таким условно-расчетным обязательствам соответствуют активы в виде неполученных жилищных платежей [17].

Банкротство управляющей компании позволяет разрешить накопившиеся у нее финансовые проблемы дисбалансов [18]. Одновременно это создает дополнительные и значимые риски для ресурсоснабжающих организаций и собственников помещений. Ресурсоснабжающие организации не могут получить платежи за поставленные коммунальные ресурсы, а собственники помещений теряют возможность потратить накопленные по дому денежные средства [19]. Как правило, при банкротстве управляющих организаций неплательщики жилищных платежей могут уйти от ответственности. Сегодня практически отсутствует механизм перепродажи задолженности по жилищно-коммунальным платежам.

В качестве итога изложенного можно сделать вывод о том, что деформация финансового механизма управляющих организаций в сфере ЖКХ находит свое выражение в следующем:

- в отсутствии сколько-либо существенного финансового риска потери значительных или существенных средств, вложенных в бизнес по управлению многоквартирными домами;
- в наличии крайне слабого финансового контроля за деятельностью управляющих организаций в сфере ЖКХ;
- в отсутствии достаточных средств для формирования оборотных средств в целях осуществления нормальной хозяйственной деятельности;
- в наличии хронической задолженности по жилищным платежам со стороны населения, что приводит к недофинансированию объема оказанных жилищных услуг, создает перекрестное финансирование, когда добросовестные плательщики оплачивают услуги неплательщиков.

**Таблица 1****Финансовые санкции (пени) за просрочку уплаты жилищно-коммунальных платежей****Table 1****Financial sanctions (charges) for overdue housing and utility payments**

<b>Срок уплаты</b>	<b>Пени</b>
В рамках установленного срока — до 10 числа следующего месяца	Нет
Первые 30 дней после установленного срока	Нет
С 31 дня задержки оплаты	1/300 ставки рефинансирования Банка России за каждый день просрочки (эквивалентно 1,22 ставки рефинансирования)
С 91 дня задержки оплаты	1/130 ставки рефинансирования Банка России за каждый день просрочки (эквивалентно 2,81 ставки рефинансирования)

*Источник:* составлено по ст. 155 ЖК РФ*Source:* Authoring, based on Article 155 of the Housing Code of the Russian Federation**Таблица 2****Финансовые санкции (штрафы) за просрочку по уплате управляющих организаций ресурсоснабжающим организациям****Table 2****Financial sanctions (penalties) for delay in managing organizations' payments to resource-supplying organizations**

<b>Срок уплаты</b>	<b>Штраф</b>
Первые два месяца задержки	1/300 ставки рефинансирования Банка России за каждый день просрочки (эквивалентно 1,22 ставки рефинансирования)
Начиная с третьего месяца задержки	1/170 ставки рефинансирования Банка России за каждый день просрочки (эквивалентно 2,15 ставки рефинансирования)
Начиная с четвертого месяца задержки	1/130 ставки рефинансирования Банка России за каждый день просрочки (эквивалентно 2,81 ставки рефинансирования)

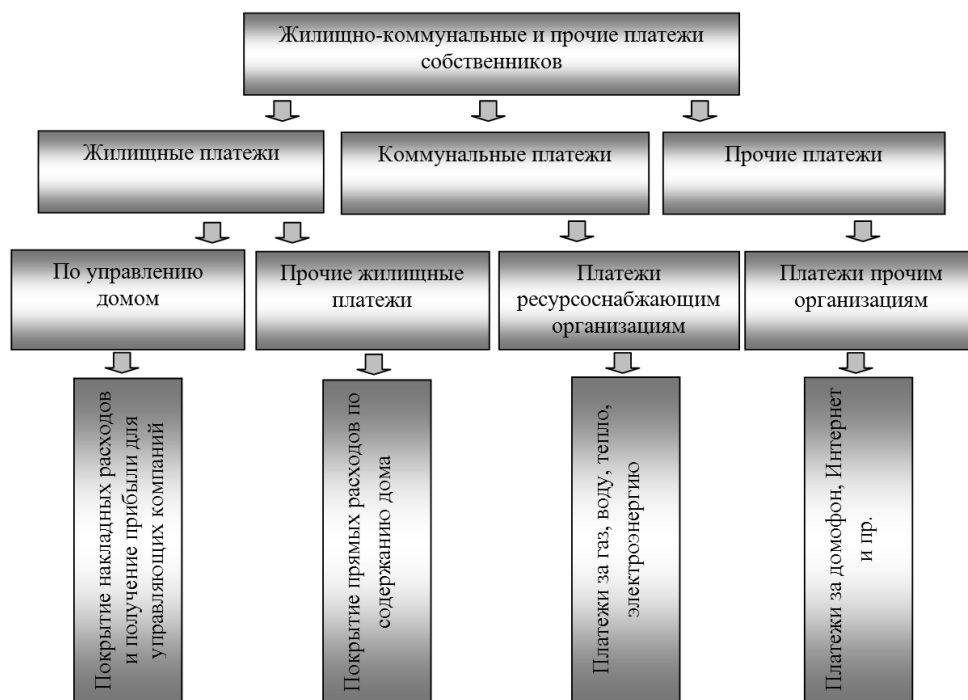
*Источник:* составлено по материалам официального сайта Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. URL: <http://www.minstroyrf.ru>*Source:* Authoring, based on the official website data of the Ministry of Construction, Housing and Utilities of the Russian Federation. URL: <http://www.minstroyrf.ru>

**Рисунок 1**

**Направления использования жилищно-коммунальных и иных платежей собственников помещений в многоквартирном доме**

**Figure 1**

**Use of housing-communal and other payments of owners of premises in apartment house**



Источник: авторская разработка

Source: Authoring

## Список литературы

1. Ясин Е.Г. Нерыночный сектор: структурные реформы и экономический рост. М.: Фонд «Либеральная Россия», 2003. 87 с.
2. Альпидовская М.Л. и др. Институциональные вызовы современной России: экономика и право. Тверь: Тверской государственный университет, 2016. 238 с.
3. Высокинский Д.Г., Платонов А.М. Механизм совершенствования организационно-экономической деятельности управляющей компании сферы ЖКХ // Журнал экономической теории. 2009. № 4. С. 22.
4. Высокинский Д.Г., Платонов А.М. Организационно-экономическая деятельность управляющей компании в сфере ЖКХ. Екатеринбург: АМБ, 2011. 167 с.
5. Сухарев А.Н. О финансах управляющих компаний в сфере ЖКХ // Финансы. 2017. № 5. С. 57 – 59.
6. Брежнев Ф.Ф. Перспективы развития российского рынка управляющих компаний в сфере ЖКХ // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2014. № 4. С. 325 – 328. URL: <http://online-science.ru/userfiles/file/tjnuesaimourplwm1pnyn13sgsevrp2e.pdf>

7. Кован С.Е. Мониторинг финансового состояния и платежеспособности как важнейший инструмент диагностики деятельности предприятий ЖКХ // Эффективное антикризисное управление. 2010. № 3. С. 66—73. URL: <https://doi.org/10.17747/2078-8886-2010-3-66-73>
8. Мартенс А.А., Мищенко В.В., Соколова В.И. Регулирование рисков в управлении жилищным фондом муниципального образования. Барнаул: Алтайский гос. ун-т, 2010. 153 с.
9. Киркорова Н.П. Обеспечение финансово-экономической устойчивости управляющих организаций ЖКХ // Механизация строительства. 2010. № 7. С. 8—11.
10. Лушенкова Н.И., Богданова Е.Н. Финансовая система жилищно-коммунального хозяйства: состояние и перспективы // Мир науки и образования. 2015. № 4. С. 13.
11. Яворская М. Современные проблемы жилищно-коммунального хозяйства в России // Экономика. Управление. Право. 2013. № 2. С. 79—81.
12. Ряховская А.Н., Крюкова О.Г., Арсенова Е.В. Совершенствование действующей системы финансирования ЖКХ // Эффективное антикризисное управление. 2010. № 3. С. 74—79. URL: <https://doi.org/10.17747/2078-8886-2010-3-74-79>
13. Шкуркин О.М. Роль и место управляющих компаний в реформировании ЖКХ в Российской Федерации. М.: Лаборатория книги, 2012. 102 с.
14. Баженов С.И. Стратегия участия органов местного самоуправления в регулировании развития жилищно-коммунального хозяйства. Екатеринбург: Ин-т экон. УрО РАН, 2013. 157 с.
15. Валеев А.Р. Современное состояние ЖКХ: недостаток финансирования или отсутствие эффективного контроля? // ЭКО. 2013. № 12. С. 130—145. URL: [http://ecotrends.ru/images/Journals/2010-2019/2013/N12/3\\_Articles/130Valeev2013\\_12.pdf](http://ecotrends.ru/images/Journals/2010-2019/2013/N12/3_Articles/130Valeev2013_12.pdf)
16. Алиев Д.А. Проблемы функционирования предприятий сферы ЖКХ в период реформы // Бизнес в законе. 2012. № 6. С. 102—104.
17. Ряховская А.Н. Финансовая, ценовая и тарифная политика в сфере ЖКХ: основные проблемы, направления решения // Эффективное антикризисное управление. 2013. № 2. С. 58—65.
18. Михайлова Н.С., Скороходова Л.А., Микушина М.М., Шаламова Е.Ю. Экономическая сущность и финансовая диагностика преднамеренного банкротства управляющих компаний // Экономика и предпринимательство. 2017. № 1. С. 507—513.
19. Иванов А.Р. Реструктуризация сферы услуг ЖКХ. М.: Альпина Паблишер, 2016. 200 с.

### Информация о конфликте интересов

Мы, авторы данной статьи, со всей ответственностью заявляем о частичном и полном отсутствии фактического или потенциального конфликта интересов с какой бы то ни было третьей стороной, который может возникнуть вследствие публикации данной статьи. Настоящее заявление относится к проведению научной работы, сбору и обработке данных, написанию и подготовке статьи, принятию решения о публикации рукописи.

## THE FINANCIAL MECHANISM OF MANAGEMENT ORGANIZATIONS IN THE FIELD OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES: DEFORMATION PROBLEMS

Aleksandr N. SUKHAREV<sup>a,\*</sup>, Aleksandr A. GOLUBEV<sup>b</sup>, Lyudmila A. KARASEVA<sup>c</sup>

<sup>a</sup> Tver State University, Tver, Russian Federation  
su500005@yandex.ru  
orcid.org/0000-0003-4324-0576

<sup>b</sup> Tver State University, Tver, Russian Federation  
Golubev.AA@tversu.ru  
orcid.org/0000-0001-8679-1509

<sup>c</sup> Tver state University, Tver, Russian Federation  
karasevatvgu@yandex.ru  
orcid.org/0000-0003-0717-8971

• Corresponding author

### Article history:

Received 14 March 2018  
Received in revised form  
3 April 2018  
Accepted 17 April 2018  
Available online  
29 May 2018

**JEL classification:** G30

**Keywords:** financial  
mechanism, housing payments,  
utility payments, managing  
organization, authorized  
capital, current assets

### Abstract

**Importance** The article considers the system of internal and external financial relations of managing organizations in the sphere of housing and communal services.

**Objectives** The article aims to reveal the specifics and problems of the financial mechanism of managing organizations in the housing sector.

**Methods** The basis of the research is formal logic and the systems approach to the study of financial and economic aspects of the activities of economic entities.

**Results** The article presents certain results of research of a complex of financial and economic problems of managing companies in the sphere of housing and utilities. The article highlights the problem of insufficient financial resources to finance the working capital needed to provide housing and utilities services and shows the way to solve this problem.

**Conclusions** Owners of managing companies are not interested in obtaining legal profits, and their financial risks are almost nil due to the small size of the authorized capital.

© Publishing house FINANCE and CREDIT, 2018

**Please cite this article as:** Sukharev A.N., Golubev A.A., Karaseva L.A. The Financial Mechanism of Management Organizations in the Field of Housing and Communal Services: Deformation Problems. *Finance and Credit*, 2018, vol. 24, iss. 5, pp. 1063 – 1078.  
<https://doi.org/10.24891/fc.24.5.1063>

## References

1. Yasin E.G. *Nerynochnyi sektor: strukturnye reformy i ekonomicheskii rost* [The non-market sector: structural reforms and economic growth]. Moscow, Fond Liberal'naya Rossiya Publ., 2003, 87 p.
2. Al'pidovskaya M.L. et al. *Institutsional'nye vyzovy sovremennoi Rossii: ekonomika i pravo* [Institutional challenges of modern Russia: economics and law]. Tver, Tver State University Publ., 2016, 238 p.
3. Vysokinskii D.G., Platonov A.M. [The perfection mechanism organizational-economic activities operating company of sphere of housing and communal services]. *Zhurnal ekonomicheskoi teorii = Russian Journal of Economic Theory*, 2009, no. 4, p. 22. (In Russ.)

4. Vysokinskii D.G., Platonov A.M. *Organizatsionno-ekonomicheskaya deyatel'nost' upravlyayushchei kompanii v sfere ZHKKH* [Organizational and economic activity of a managing company in the sphere of housing and public utilities]. Yekaterinburg, AMB Publ., 2011, 167 p.
5. Sukharev A.N. [Finance of the managing companies in housing sector: problems and judgments]. *Finansy = Finance*, 2017, no. 5, pp. 57–59. (In Russ.)
6. Brezhnev F.F. [Prospects for the Russian market management companies in the field of housing]. *Gumanitarnye, sotsial'no-ekonomicheskie i obshchestvennye nauki = Humanities, Social-Economic and Social Sciences*, 2014, no. 4, pp. 325–328.  
URL: <http://online-science.ru/userfiles/file/tjnuesaimourplwm1pnyn13sgsevrp2e.pdf> (In Russ.)
7. Kovan S.E. [Financial State and Solvency Monitoring as the Most Significant Instrument for Diagnostics HUI Enterprise Activities]. *Effektivnoe antirizisnoe upravlenie = Effective Crisis Management*, 2010, no. 3, pp. 66–73. (In Russ.)  
URL: <https://doi.org/10.17747/2078-8886-2010-3-66-73>
8. Martens A.A., Mishchenko V.V., Sokolova V.I. *Regulirovanie riskov v upravlenii zhilishchnym fondom munitsipal'nogo obrazovaniya* [Risk regulation in housing fund of municipal entity management]. Barnaul, Altai State University Publ., 2010, 153 p.
9. Kirkorova N.P. [Guarantee of financial and economic stability of the managers of organizations ZHKKH]. *Mekhanizatsiya stroitel'stva = Mechanization of Construction*, 2010, no. 7, pp. 8–11. (In Russ.)
10. Lushenkova N.I., Bogdanova E.N. [Financial system zhilishchnogo economy: state and prospects]. *Mir nauki i obrazovaniya*, 2015, no. 4, 13 p. (In Russ.)
11. Yavorskaya M. [Modern problems of housing and utilities in Russia]. *Ekonomika. Upravlenie. Pravo = Economics. Management. Law*, 2013, no. 2, pp. 79–81. (In Russ.)
12. Ryakhovskaya A.N., Kryukova O.G., Arsenova E.V. [Improving the existing system of HUI financing]. *Effektivnoe antirizisnoe upravlenie = Effective Crisis Management*, 2010, no. 3, pp. 74–79. (In Russ.) URL: <https://doi.org/10.17747/2078-8886-2010-3-74-79>
13. Shkurkin O.M. *Rol' i mesto upravlyayushchikh kompanii v reformirovanii ZHKKH v Rossiiskoi Federatsii* [The role and place of managing companies in the housing reformation in the Russian Federation]. Moscow, Laboratoriya Knigi Publ., 2012, 102 p.
14. Bazhenov S.I. *Strategiya uchastiya organov mestnogo samoupravleniya v regulirovanii razvitiya zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva* [Strategy of local government bodies participation in housing services regulation]. Yekaterinburg, Institute of Economics UB RAS Publ., 2013, 157 p.
15. Valeev A.R. [Nowadays condition of the housing services: the lack of funds or effective audit?]. *EKO = ECO*, 2013, no. 12, pp. 130–145. URL: [http://ecotrends.ru/images/Journals/2010-2019/2013/N12/3\\_Articles/130Valeev2013\\_12.pdf](http://ecotrends.ru/images/Journals/2010-2019/2013/N12/3_Articles/130Valeev2013_12.pdf) (In Russ.)
16. Aliev D.A. [Problems of housing enterprises functioning during the reformation]. *Biznes v zakone = Business in Law*, 2012, no. 6, pp. 102–104. (In Russ.)
17. Ryakhovskaya A.N. [Financial, pricing and tariff policy in the field of housing and utilities: main issues, trends and solutions]. *Effektivnoe antirizisnoe upravlenie = Effective Crisis Management*, 2013, no. 2, pp. 58–65. (In Russ.) URL: <https://doi.org/10.17747/2078-8886-2013-2-58-65>

18. Mikhailova N.S., Skorokhodova L.A., Mikushina M.M. et al. [The economic essence and financial diagnosis of intentional bankruptcy of management companies]. *Ekonomika i predprinimatel'stvo = Journal of Economy and Entrepreneurship*, 2017, no. 1, pp. 507–513. (In Russ.)
19. Ivanov A.R. *Restrukturizatsiya sfery uslug ZHKKH* [Housing service sector restructuring]. Moscow, Al'pina Publ., 2016, 200 p.

#### **Conflict-of-interest notification**

We, the authors of this article, bindingly and explicitly declare of the partial and total lack of actual or potential conflict of interest with any other third party whatsoever, which may arise as a result of the publication of this article. This statement relates to the study, data collection and interpretation, writing and preparation of the article, and the decision to submit the manuscript for publication.