

**КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ПОДХОДЫ К ПОСТРОЕНИЮ ЭФФЕКТИВНОЙ
(ОТВЕТСТВЕННОЙ) ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ МОДЕЛИ УПРАВЛЯЮЩИХ
ОРГАНИЗАЦИЙ СФЕРЫ ЖКХ*****Александр Николаевич СУХАРЕВ^а, Александр Анатольевич ГОЛУБЕВ^б,
Людмила Аршавировна КАРАСЕВА^с**

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

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

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

* Ответственный автор

История статьи:

Получена 02.04.2019

Получена в доработанном
виде 16.04.2019

Одобрена 30.04.2019

Доступна онлайн 30.05.2019

УДК 336.6

JEL: G00

Ключевые слова:управляющие компании,
ресурсоснабжающие
организации, жилищно-
коммунальное хозяйство,
уставный капитал,
общедомовые нужды**Аннотация****Предмет.** Финансовые отношения в сфере управления многоквартирными домами.**Цели.** Выработка предложений по построению эффективной финансово-экономической модели (моделей) управляющих компаний сферы ЖКХ.**Методология.** В основе исследования — формальная логика, анализ и синтез.**Результаты.** Разработаны подходы к построению эффективной финансовой модели работы в сфере ЖКХ. Обоснована необходимость увеличения уставного капитала управляющих компаний. Показана важность усиления финансового контроля над их деятельностью. Рассмотрен механизм расчета затрат ресурсов на общедомовые нужды и выявлены проблемы обоснованности их начисления. Предложено ввести новую форму юридических лиц — жилищные управляющие компании.**Выводы.** Эффективная финансово-экономическая модель управляющих организаций в сфере ЖКХ должна включать в себя: достаточный объем собственных средств; активы, позволяющие управлять многоквартирными домами и обслуживать их; систему государственного финансового контроля; банковский контроль расходования собираемых жилищных платежей; максимальную прозрачность для населения.

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2019

Для цитирования: Сухарев А.Н., Голубев А.А., Карасева Л.А. Концептуальные подходы к построению эффективной (ответственной) финансово-экономической модели управляющих организаций сферы ЖКХ // *Финансы и кредит*. — 2019. — Т. 25, № 5. — С. 1117 — 1129.
<https://doi.org/10.24891/fc.25.5.1117>

Сфера ЖКХ в современной России подвергается мощной критике из-за своей

неэффективности, что, безусловно, является справедливым. Рост тарифов, который опережает рост темпов инфляции, не увеличивает качество жилищно-коммунальных услуг. Российская ЖКХ попала в некую экономическую «ловушку», выход из которой

^{*} 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».

должен носить системный характер, а в качестве одного из направлений такого выхода следует рассматривать модернизацию системы финансовых отношений в ЖКХ, не отвечающих условиям эффективной экономики.

Важной проблемой, порождающей хозяйственную неэффективность в ЖКХ, является отсутствие должного баланса интересов между различными хозяйствующими субъектами, включая управляющие компании, ресурсоснабжающие организации, население и пр. [1–3].

Завышение тарифов в ЖКХ имеет многофакторный характер. Среди таких факторов основными являются: хищение средств с использованием всевозможных схем, направленных на повышение расходов, и отсутствие должной экономии ресурсов, что приводит к их перерасходу [4–6]. Фактором завышения тарифов является и монополизм ресурсоснабжающих организаций, который приводит к тому, что ресурсоснабжающие организации не заинтересованы в сокращении издержек на производство и доставку ресурсов [7].

Особенностью финансов сферы ЖКХ в России стала хроническая задолженность населения по оплате потребленных ресурсов, а также долги управляющим компаниям [8, 9]. Это доминирующий фактор деформации финансовых отношений всей сферы ЖКХ. Его главными причинами являются завышенные тарифы, отсутствие законодательных норм, в соответствии с которыми жилищные услуги должны предоставляться в объеме не поступивших, а начисленных жилищных платежей, а также слабая работа по взысканию этих платежей.

Сформировавшийся в России хозяйственный механизм в ЖКХ не отвечает реалиям рыночной экономики с ее эффективным конкурентным элементом и наличием механизма межотраслевого перелива капитала [10]. Поэтому не смотря на завышенные тарифы, сфера ЖКХ не получает необходимого финансирования для развития [11, 12]. В качестве одного из факторов, препятствующих развитию сферы ЖКХ,

иногда называют неэффективность государственной системы контроля. При этом считают, что уход от такой системы позволит преодолеть пороки неэффективности. Одновременно предлагается создать независимую систему саморегулирования в ЖКХ [13, 14].

Однако не все ученые и специалисты придерживаются точки зрения, согласно которой развитие конкуренции является главным началом и фактором повышения хозяйственной эффективности ЖКХ. Так, А.И. Субетто показывает, что главная и системная проблема сферы ЖКХ состоит в ее децентрализации, поэтому, по его мнению, необходимо движение к централизации системы. В качестве обоснования этого ученый ссылается на действие закона энергетической стоимости, в соответствии с которым происходит регулирование движения экономической стоимости [15].

Следует полагать, что в ЖКХ должны быть созданы эффективные хозяйственные структуры, способные оказывать услуги высокого качества и по низким ценам. Такие структуры невозможно создать одномоментно, требуется определенный эволюционный период времени [16–18]. Можно утверждать, что до сих пор эволюция институтов в ЖКХ носила отрицательный характер и не способствовала рождению эффективных хозяйственных структур [19].

Эффективная финансово-экономическая модель управляющей организации сферы ЖКХ должна обеспечивать: во-первых, качественное предоставление жилищных услуг по минимальной цене; во-вторых, получение управляющей организацией достаточной (требуемой) нормы прибыли на вложенный капитал; в-третьих, устойчивое финансовое равновесие между активами и пассивами организации в рамках долгосрочного периода времени (в идеале — на бесконечном горизонте) и не допустить ее банкротства. Эффективная финансово-экономическая модель управляющей компании должна быть моделью финансово ответственной организации.

Формирование эффективной финансовой модели управляющих организаций в сфере

ЖКХ должно строиться исходя из определения основополагающих принципов. Принципы — это нечто априорное, принимаемое в качестве первейшего, исходного при построении чего-либо. В этом плане в геометрии принято говорить об аксиомах, в физике — о постулатах, а в экономике и науке о финансах — о принципах.

Принципами построения эффективной финансовой модели (моделей) функционирования субъектов предпринимательства в сфере ЖКХ должны являться:

- 1) достаточность финансовых ресурсов. Это означает, что управляющая организация должна иметь необходимую величину собственных средств для осуществления своей хозяйственной деятельности. Значимая роль здесь должна отводиться величине уставного капитала — первичному источнику собственных средств организации, который является минимальной величиной собственных средств, гарантирующих исполнение организацией своих обязательств;
- 2) финансовая ответственность выражается в потере организацией собственных средств вследствие снижения эффективности ее хозяйственного механизма, применения к ней финансовых санкций или экономического просчета со стороны ее руководства. Сегодня у собственников управляющих компаний финансовая ответственность является чисто символической и часто составляет 10 тыс. руб., что соответствует величине уставного капитала организации. Такая незначительная финансовая ответственность не создает необходимых стимулов к формированию эффективного хозяйственного механизма в управляющей организации, а сами управляющие организации долго не существуют. Таким образом, отсутствие финансовой ответственности в сфере управления многоквартирными домами порождает хозяйственную безответственность. Необходимо, чтобы собственники управляющей компании несли большие финансовые риски из-за не создания в организации эффективного хозяйственного механизма;

3) экономическая заинтересованность — необходимость получения собственниками коммерческой организации достаточной прибыли на вложенный капитал. В среднем по российской экономике средняя рентабельность собственных средств составляет 12% годовых. При этом следует исходить из того, что чем выше риск у бизнеса, тем более высокую надбавку следует обеспечить для вложения в него капитала. Отметим, что принцип экономической заинтересованности должен быть реализован в легальной форме, то есть в получении прибыли, отражаемой в бухгалтерском балансе управляющей организации, а не в «превращенной форме» — выводе средств из организации путем завышения тарифов или иных финансовых манипуляций;

4) самоокупаемость — способность управляющей организации покрывать свои затраты. Самоокупаемость вообще является одним из важнейших принципов финансов. Несмотря на свою очевидность, данный принцип в сфере ЖКХ сегодня практически «выключен» из-за деформации хозяйственного механизма сферы ЖКХ. Считаем важным акцентировать внимание на необходимости учета этого принципа;

5) финансовая устойчивость — это сложная финансовая категория, которую невозможно просто и однозначно определить через один какой-либо показатель. Под финансовой устойчивостью обычно принято понимать такое состояние активов и пассивов организации (включая соотношение между отдельными их элементами), которое позволяет организации осуществлять свою хозяйственную деятельность на бесконечном горизонте, то есть быть постоянно платежеспособной. Финансовая устойчивость включает в себя необходимость отсутствия постоянно увеличивающихся накопленных убытков, которые привели бы ее к банкротству.

Как уже отмечалось, одной из главных финансовых проблем управляющих компаний сферы ЖКХ является недостаточный уставный капитал, что не позволяет сформировать объем средств, необходимых

для осуществления хозяйственной деятельности [20]. Незначительный (а фактически — символический) уставный капитал не создает сильных стимулов для формирования ответственного поведения со стороны собственников таких компаний. В этом плане наличие символического уставного капитала приходит в противоречие с принципом финансовой ответственности при построении эффективной финансовой модели функционирования управляющих организаций.

Величина уставного капитала должна соответствовать характеру и объему хозяйственной деятельности организации, в противном случае может иметь место деформация финансово-экономических отношений [21]. Применительно к управляющим организациям сферы ЖКХ их уставный капитал должен зависеть от количества квадратных метров обслуживаемых многоквартирных домов, а его достаточность должна быть рассчитана исходя из потребности в финансовых ресурсах для осуществления хозяйственной деятельности. Потребность в финансовых ресурсах определяется необходимостью авансирования расходов на оказание услуг до их фактической оплаты с учетом среднего периода задержки платежей.

Покажем это на следующем примере (табл. 1).

С учетом того, что по данным портала «Реформа ЖКХ» в России общая площадь многоквартирных домов составляет 2,5 млрд кв. м¹, потребность в аккумулировании финансовых ресурсов для вложения в оборотные капиталы управляющих организаций должна составить порядка 150—200 млрд руб. (2—3 млрд долл США). Это незначительный объем для российской экономики. Рост тарифа на обслуживание кредитов и необходимость получения прибыли на вложенный капитал в управление многоквартирными домами составит 4,5%. При условии, что будет создана более эффективная и ответственная финансово-экономическая модель управления многоквартирными домами, общий тариф может, наоборот, понизиться.

¹ Реформа ЖКХ. URL: <https://www.reformagkh.ru>

Подобная зависимость величины собственных средств застройщика многоквартирных домов от площади возводимых помещений была сделана в целях защиты прав дольщиков, что стало давать свои результаты. Аналогичный подход должен быть реализован и в сфере управления многоквартирными домами.

Следует отметить, что необходимую величину уставного капитала собственники могут сформировать в учетных регистрах бухгалтерского баланса формально, без осуществления действительного взноса. Например, взнос в уставный капитал может быть произведен нематериальными активами, «пустыми» (дружественными) векселями и пр. Поэтому в жилищном законодательстве следует ввести ограничения на способ оплаты уставного капитала. В целях недопущения вывода капитала из управляющей организации также следует создать ограничение и на направления использования средств. Следует установить правило «покрытия уставного капитала» некоторыми видами активов, в соответствии с которым управляющая организация должна иметь не только минимальную величину уставного капитала, необходимого ей для ее хозяйственной деятельности, но и величину активов определенного рода, которые были бы не меньше ее уставного капитала (некое подобие создано в сфере долевого строительства).

Необходимо придать Государственной жилищной инспекции (ГЖИ) функции контроля над финансово-хозяйственной деятельностью управляющих компаний. Контроль должен осуществляться за поддержанием управляющими компаниями установленной величины собственных средств, обоснованности начисления жилищных платежей и производимых расходов, своевременности передачи жилищных накоплений от одной управляющей компании другой и др.

В Жилищном кодексе РФ также целесообразно определить максимальную надбавку (наценку) управляющей организации, которая может ею начисляться на объем произведенных и подтвержденных расходов.

Представляется целесообразным ввести привязку площади обслуживаемых управляющими компаниями помещений в многоквартирных домах не к величине собственных средств, а именно к величине уставного капитала. Это связано с тем, что величина уставного капитала подлежит государственной регистрации (фиксации) в составе устава организации, что само по себе предполагает необходимость управляющей организации поддерживать достаточную величину собственных средств. Одновременно в Жилищном кодексе РФ следует ввести норму, в соответствии с которой управляющие организации обязаны обеспечивать поддержание величины их уставного капитала не ниже величины чистых активов (на практике практически у каждой третьей управляющей организации это не выполняется).

Финансовый контроль над управляющими организациями сферы ЖКХ также должен осуществляться и со стороны кредитных организаций, по счетам которых происходит движение денежных средств. Такой контроль может стать достаточно эффективным, так как способен предотвратить нецелевое использование денежных средств, их вывод из организации.

Расходование средств со счетов управляющих компаний должно осуществляться на основе банковского контроля обоснованности таких списаний. Это позволит не допустить нецелевого использования собираемых средств на оплату жилищных услуг и выводу средств из организации. Средства со счетов в кредитных организациях должны списываться в соответствии с утвержденной сметой расходов на содержание многоквартирного дома, на основе предоставления подтверждаемых актов оказания таких услуг в соответствующем объеме и подписанных уполномоченными лицами совета многоквартирного дома. Непредвиденные расходы, связанные с обслуживанием дома, должны производиться независимо от сметы текущих расходов, но также на основе актов выполненных расходов и представлением дополнительного протокола

заседания совета дома, одобрявшего данные расходы.

Для обеспечения финансовой устойчивости управляющих компаний сферы ЖКХ следует полностью отказаться от использования их как посредника в движении финансовых ресурсов от собственников помещений в многоквартирных домах к ресурсоснабжающим организациям. Ранее выполнение такой функции управляющей компании считалось очевидным и необходимым. Было принято исходить из того, что обслуживание управляющей организацией дома предполагает и сбор ее коммунальных платежей. Выполнение управляющей организацией роли посредника, с одной стороны, позволяло ей формировать оборотный капитал для выполнения хозяйственных функций за счет задержки собранных платежей, а, с другой стороны, обуславливало в дальнейшем банкротство управляющей организации. Безнадежные долги населения за коммунальные ресурсы списывались в убыток управляющих компаний. Переход на систему прямых расчетов населения с ресурсоснабжающими организациями решает проблему убыточности управляющих компаний вследствие неплатежей за коммунальные услуги и снижает риск их банкротства (ранее риск банкротства управляющих компаний был гарантирован).

Управляющие компании часто выполняют функцию администрирования по взысканию и оплате потребления ресурсов на общедомовые нужды (ОДН). В ОДН фактически входит не только потребление ресурсов на общедомовые нужды, но и все «небалансы» по многоквартирному дому в целом. Иными словами, в ОДН включаются все хищения ресурсов недобросовестными собственниками помещений в доме. Вопрос о том, кто должен оплачивать такие хищения остается открытым.

Здесь есть два варианта:

- первый — ресурсоснабжающей организацией;

- второй — всеми собственниками помещений многоквартирного дома пропорционально площади их помещений.

При первом варианте ресурсоснабжающая организация должна иметь тариф, способный покрыть все такие хищения. Это означает, что при первом варианте тариф должен быть выше. При втором варианте тариф будет меньше, но к нему дополнительно необходимо оплачивать повышенный ОДН. При таком варианте в многоквартирном доме у самих собственников помещений возникает экономическая заинтересованность в поиске лиц, похищающих ресурсы. При первом варианте жители дома могут объединиться в целях организации совместного хищения ресурсов.

Начисление ОДН может происходить тремя способами: 1) по нормативу; 2) в соответствии с показанием прибора потребления электроэнергии на общедомовые нужды (с использованием дополнительного прибора учета); 3) по факту расхождения общедомового прибора учета электроэнергии с суммой показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета.

В том случае если начисление производится по нормативу, по истечении календарного года ресурсоснабжающая организация производит пересчет ОДН (как правило, в большую сторону, и собственникам помещений дома следует еще доплатить). ОДН по нормативу оказывается недостаточным из-за «сверхпотребления» электроэнергии на общедомовые нужды вследствие ее расточительного использования и несанкционированного подключения к электросетям лиц в обход приборов учета. В итоге сумма перерасчета ОДН по итогам года может даже превышать сумму, подлежащую уплате по нормативу в течение года.

При использовании отдельного прибора учета электроэнергии на общедомовые нужды по итогам календарного года также рассчитывается расхождение между показанием общедомового прибора учета и суммой показаний индивидуальных приборов

учета, а также дополнительного прибора учета электроэнергии на содержание общедомового имущества. Такое расхождение может возникать из-за потребления электроэнергии в обход индивидуальных приборов учета, а также вследствие погрешности работы самих приборов учета, которая составляет 1—2% от потребленной электрической энергии. Данная погрешность может приводить к тому, что расхождение показаний между приборами учета может оказаться отрицательным, то есть сумма показаний потребления по индивидуальным приборам учета превысит потребление в соответствии с показаниями общедомового прибора учета. В таком случае ресурсоснабжающие организации обычно не пересчитывают и не возвращают излишне уплаченные суммы за электроэнергию, рассчитанные в соответствии с индивидуальными приборами учета. При положительном расхождении показаний приборов учета ресурсоснабжающие организации выставляют дополнительные счета. Такая несимметричность приводит к переплатам граждан за потребляемую электроэнергию.

Начисление ОДН по факту расхождения общедомового прибора учета электроэнергии с суммой показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета приводит к завышению сумм ОДН из-за задержек в передаче гражданами показаний индивидуальных приборов учета ресурсоснабжающей организации. Это приводит к расчетному увеличению расхождения между общедомовым начислением и суммой индивидуальных приборов учета. В дальнейшем при снятии показаний с индивидуальных приборов учета представителями ресурсоснабжающей организации происходит перерасчет суммы ОДН, которая принимает отрицательное значение, и граждане в течение длительного периода времени не уплачивают ОДН за электроэнергию.

В России не создана правовая база для контроля правильности начисления ОДН ресурсоснабжающими организациями. Это часто приводит к непониманию гражданами

начисления ОДН и сложности контроля над этим ресурсоснабжающих организаций. В этих условиях ресурсоснабжающие организации формируют такой порядок расчета ОДН, который наиболее выгоден им [22].

Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» регулируется общий порядок расчета ОДН, который не учитывает важные детали и особенности, рассмотренные ранее, что может приводить к злоупотреблению со стороны ресурсоснабжающих организаций.

Необходимо на законодательном уровне установить четкий и прозрачный порядок расчета ОДН, а сам расчет предоставлять каждому собственнику помещений в многоквартирном доме в выставляемых документах о плате за электроэнергию. Способ расчета должен быть максимально подробным, информативным и не вызывать вопросов о произведенном расчете. Кроме того, необходимо ввести норму, в соответствии с которой, во-первых, ресурсоснабжающая организация должна устанавливать за свой счет дополнительный прибор учета электроэнергии на общедомовые нужды. Во-вторых, расхождение между количеством потребленной электрической энергии по общедомовому прибору учета с суммой показаний индивидуальных приборов учета и прибора учета электроэнергии на общедомовые нужды не должно покрываться за счет собственников помещений многоквартирного дома. Добросовестные жители не должны отвечать за недобросовестных.

В целях обеспечения должного контроля над расчетом ОДН по многоквартирному дому следует ввести норму о необходимости ежегодного предоставления расчета ОДН по каждому многоквартирному дому в Государственную жилищную инспекцию. Такой контроль необходим из-за того, что собственники помещений в многоквартирном доме не всегда будут проверять представленные расчеты или, обнаружив в

них несоответствие, не будут требовать пересчета ОДН, включая отстаивания своих интересов в суде.

С учетом специфики деятельности для управляющих организаций можно расширить и создать дополнительные (возможно исключительные) организационно-правовые формы юридических лиц. Такие формы в Гражданском кодексе РФ существуют для коллективных форм управления, ими являются товарищества собственников недвижимости (ТСН), но отсутствуют специфические формы для специализированных (не коллективных) форм управления. В соответствии с Жилищным кодексом РФ управление многоквартирным домом посредством образования ТСН происходит путем создания ТСЖ — товарищества собственников, а посредством образования кооператива — создания жилищного кооператива. В Жилищном кодексе РФ происходит конкретизация правовой конструкции юридических организаций, которые могут создаваться для управления многоквартирным домом.

Управляющие компании создаются преимущественно в форме обществ с ограниченной ответственностью, унитарных предприятий и реже — в форме акционерных обществ. С учетом специфики сферы ЖКХ и необходимости решения острых проблем в ней следует продумать вопрос и о создании нового типа юридических лиц. К примеру, в Гражданском кодексе РФ сегодня присутствуют довольно специфические организационно-правовые формы, такие как казачьи общества, общины малочисленных народов Российской Федерации, адвокатские палаты, нотариальные палаты, религиозные организации, крестьянские фермерские хозяйства. Таким образом, законодатель в решении тех или иных общественных и экономических проблем пошел по пути создания дополнительных организационно-правовых форм юридических лиц, которые в силу своей специфичности позволили бы решать эти проблемы.

В связи с этим считаем целесообразным увеличить перечень коммерческих

корпоративных организаций в гражданском законодательстве России, включить в него такую организационно-правовую форму, как жилищные управляющие компании, законодательно определить финансовые основы деятельности этих организаций.

Характерными особенностями жилищных управляющих компаний должно стать следующее:

- 1) требования к величине уставного капитала и величине собственных средств, достаточных для осуществления управления многоквартирными домами. Текущий контроль за этим должна осуществлять Государственная жилищная инспекция. При недостаточности средств собственники компании должны сделать в ее уставный капитал дополнительный взнос, либо внести субординационный взнос. Если это не будет проведено в разумный срок (например, в течение одного календарного месяца), то Государственная жилищная инспекция должна отзывать лицензию у управляющей компании на право обслуживания многоквартирных домов, а дома передаваться для временного обслуживания другой управляющей компании до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме новой управляющей компании;
- 2) формирование наблюдательного совета, в состав которого должны быть включены представители многоквартирных домов в количестве не менее 50% от общего числа членов такого совета. При этом один из представителей многоквартирных домов обязательно должен быть избран председателем наблюдательного совета или его заместителем. Также обязательно следует ввести норму о ротации членов наблюдательного совета от многоквартирных домов (раз в год) с тем, чтобы не произошло их «сращивание» с собственниками организации;
- 3) установление тарифов на обслуживание многоквартирных домов через организацию публичных слушаний. На практике

фактически происходит процесс навязывания тарифа со стороны управляющей организации, а собственники помещений послушно за это голосуют. Так, например, механизм публичных слушаний себя положительно показал при получении разрешения на строительство объектов на землях, допускающих их строительство только на основе публичных слушаний;

- 4) придание права собственникам помещений в многоквартирных домах принимать решения о смене руководства (правления) жилищной управляющей компании.

Законодательно следует четко разграничить зону ответственности управляющих и ресурсоснабжающих организаций, а также источники финансирования тех или иных затрат, сведя все это в единый документ — в ЖК РФ. На практике возникает хозяйственный спор о том, кто должен содержать то или иное имущество: собственники дома или ресурсоснабжающая организация. Часто ресурсоснабжающие организации выставляют дополнительные счета за содержание и обслуживание тех или иных элементов централизованной системы ресурсоснабжения (водонасосной станции, газораспределительного оборудования, электрических подстанций и пр.), что должно и так быть включено в тариф — стоимость поставляемого ресурса.

В итоге можно сделать вывод о том, что эффективная финансово-экономическая модель управляющих организаций в сфере ЖКХ должна быть ответственной и включать в себя следующие элементы: достаточный объем собственных средств для финансирования хозяйственной деятельности; структуру активов, позволяющую выполнять функцию по управлению многоквартирными домами и их обслуживанию; действенную систему государственного финансового контроля, включая контроль над поддержанием достаточного объема собственных средств; банковский контроль целесообразности расходования собираемых жилищных платежей; максимальную прозрачность для населения.

Таблица 1**Расчет потребного объема финансовых ресурсов для управляющей компании****Table 1****Estimation of funding needed for the management company**

Показатель	На 1 кв. м в месяц	На многоквартирный дом (5 000 кв. м)	На 20 многоквартирных домов (100 000 кв. м)
Общий тариф (без отопления)	15 руб.	75 000 руб.	1,5 млн руб.
Средний срок оплаты жилищных платежей	3 мес.	3 мес.	3 мес.
Средства для финансирования задержки платежей за жилищные услуги	45 руб.	225 000 руб.	4,5 млн руб.
Потребность в оборотном капитале	60 руб.	300 000 руб.	6 млн руб.
Потребность в собственных средствах (при доли собственных средств, равной 50%)	30 руб.	150 000 руб.	3 млн руб.
Проценты за пользование кредитом в год (при ставке 12% годовых)	3,6 руб.	18 000 руб.	360 000 руб.
Требуемая прибыль на вложенные средства в год (при норме прибыли 15% годовых)	4,5 руб.	22 500 руб.	450 000 руб.
Финансовые «издержки», связанные с формированием оборотного капитала в год	4,5 руб.	22 500 руб.	810 000 руб.
Доля финансовых «издержек» в общем тарифе	4,5%	4,5%	4,5%

Источник: авторская разработка

Source: Authoring

Список литературы

1. Евсеева С.А. Проблема несогласованности интересов субъектов хозяйствования в системе менеджмента организаций ЖКХ // Проблемы современной экономики. 2012. № 4. С. 299—303. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problema-nesoglasovannosti-interesov-subektov-hozyaystvovaniya-v-sisteme-menedzhmenta-organizatsiy-zhkh>
2. Савин К.Н. Проблема российского ЖКХ – отсутствие цивилизованного бизнеса и баланса интересов // Стандарты и качество. 2011. № 12. С. 74—76.
3. Харитонов Н.А. Экономические проблемы реформы ЖКХ: взгляд аудитора // Эффективное антикризисное управление. 2010. № 3. С. 58—65. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ekonomicheskie-problemy-reformy-zhkh-vzglyad-auditora>
4. Степанова Э.В., Руньков Р.А. Проблемы управления ЖКХ // Эпоха науки. 2015. № 4. С. 99. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-upravleniya-zhkh>
5. Каменева Е.А. Финансовый механизм повышения энергоэффективности ЖКХ России: риски, проблемы, возможности // Недвижимость: экономика, управление. 2013. № 1. С. 65—69.
6. Горина А.П., Махаева Н.В. Изучение зарубежного опыта ресурсосбережения в сфере ЖКХ рамках курса «Экономика предприятий» // Интеграция образования. 2005. № 3. С. 191—199. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/izuchenie-zarubezhnogo-opyta-resursosberezheniya-v-sfere-zhkh-v-ramkah-kursa-ekonomika-predpriyatiy>
7. Ряховская А.Н. Финансовая, ценовая и тарифная политика в сфере ЖКХ: основные проблемы, направления решения // Эффективное антикризисное управление. 2013. № 2. С. 58—65. URL: <https://www.jsdrm.ru/jour/article/view/145/144>

8. Качура О.В. Проблема оплаты населением услуг ЖКХ: вопросы теории и практики // Дискуссия теоретиков и практиков. 2010. № 1. С. 70—78.
9. Страхов А. Экономические риски в системе ЖКХ и проблемы их распознавания // Актуальные вопросы инновационной экономики. 2015. № 9. С. 162—164.
10. Каменева Е.А., Барулин С.В. Финансы жилищно-коммунального хозяйства. М.: Ось-89, 2003. 191 с.
11. Каменева Е.А. Механизмы привлечения инвестиций в коммунальную сферу: государственно-частные партнерства // Регионология. 2009. № 1. С. 112—119.
URL: <https://regionsar.ru/en/node/269>
12. Вотякова И.В., Филиппова Н.А. Модернизация в сфере ЖКХ: актуальные проблемы // Экономика и предпринимательство. 2013. № 11-2. С. 66—68.
13. Ряховская А.Н. Саморегулирование в ЖКХ: проблемы, направления, решения // Недвижимость: экономика, управление. 2012. № 2. С. 19—22.
14. Воронина М.Г. Государственный аудит и общественный контроль в сфере ЖКХ // Вестник АКСОР. 2010. № 2. С. 78—81.
15. Субетто А.И. Системная проблема развития ЖКХ в России в контексте действия закона энергетической стоимости // Теоретическая экономика. 2018. № 2. С. 66—72.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sistemnaya-problema-razvitiya-zhkh-v-rossii-v-kontekste-deystviya-zakona-energeticheskoy-stoimosti>
16. Шабанова М.М., Дусилаева Х.М. Оценка современного этапа реформирования ЖКХ в Российской Федерации // Вопросы экономики и права. 2017. № 105. С. 95—97.
URL: http://law-journal.ru/files/pdf/201703/201703_95.pdf
17. Нагаев Е.Г. Малые предприятия в системе ЖКХ: проблемы и перспективы развития // Экономика и предпринимательство. 2016. № 1-1. С. 378—381.
18. Алиев С.И., Кяримова А.Д. Интеграция механизмов предпринимательства в сфере ЖКХ // Экономика и управление. 2017. № 8. С. 4—8.
19. Пирогов Н.Л., Решетов К.Ю. Экономика российского ЖКХ: проблемы управления и инновации // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. 2014. № 5. С. 277—282.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ekonomika-rossiyskogo-zhkh-problemy-upravleniya-i-innovatsii>
20. Sukharev A.N., Golubev A.A., Karaseva L.A. Housing and public utilities sphere of modern Russia: Financial and economic problems and ways of this solution. *Herald National Academy of Managerial Staff of Culture and Arts*, 2018, vol. 3, iss. 2, pp. 208–211.
URL: <http://jrhnameca.icu/index.php/hnameca/article/view/177>
21. Сухарев А.Н. Финансово-экономические отношения в сфере ЖКХ // Финансы. 2018. № 10. С. 61—64.
22. Быстрова Ю.В. Проблемы классификации мошеннических схем в сфере ЖКХ // Евразийский юридический журнал. 2017. № 3. С. 175—176.

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.

CONCEPTUAL APPROACHES TO BUILDING AN EFFECTIVE FINANCIAL AND ECONOMIC MODEL OF MANAGEMENT COMPANY IN THE HOUSING AND UTILITIES SECTOR**Aleksandr N. SUKHAREV^{a,*}, Aleksandr A. GOLUBEV^b, Lyudmila A. KARASEVA^c**^a Tver State University (TSU), Tver, Russian Federation
su500005@yandex.ru
<https://orcid.org/0000-0003-4324-0576>^b Tver State University (TSU), Tver, Russian Federation
Golubev.AA@tversu.ru
<https://orcid.org/0000-0001-8679-1509>^c Tver State University (TSU), Tver, Russian Federation
karasevatvgu@yandex.ru
<https://orcid.org/0000-0003-0717-8971>

* Corresponding author

Article history:Received 2 April 2019
Received in revised form
16 April 2019
Accepted 30 April 2019
Available online
30 May 2019**JEL classification:** G00**Keywords:** management company, resource provider, housing and utilities sector, authorized capital, block of flats**Abstract****Subject** The article addresses financial relations in the management of apartment buildings in modern Russia.**Objectives** The purpose of the study is to present proposals for building an efficient financial and economic model (models) of management companies in the housing and utilities sector.**Methods** The study draws on formal logic, analysis and synthesis.**Results** We developed scientifically grounded principles and approaches to building an efficient financial model (models) of business entities' functioning in the sphere of housing and utilities. The paper underpins the need to increase the authorized capital of management companies to a value required for generation of financial resources to do business. It is crucial to strengthen financial control over the activity of management companies, including the cash flows monitoring by banks.**Conclusions** The financial and economic model of management organizations in the housing and utilities sector should include the following elements: a sufficient amount of own funds to finance economic activities; an asset structure enabling to perform management and maintenance functions. It is important to introduce an efficient and transparent system of State financial control and bank control over cash outflows.

© Publishing house FINANCE and CREDIT, 2019

Please cite this article as: Sukharev A.N., Golubev A.A., Karaseva L.A. Conceptual Approaches to Building an Effective Financial and Economic Model of Management Company in the Housing and Utilities Sector. *Finance and Credit*, 2019, vol. 25, iss. 5, pp. 1117–1129.
<https://doi.org/10.24891/fc.25.5.1117>**Acknowledgments**The study was supported by the Russian Foundation for Basic Research as part of research project № 18-010-00090, *Studying the Economic and Financial Aspects of Managing Companies' Operations in the Housing and Utilities Sector and Developing Proposals for Their Financial Stability Enhancement*.**References**

1. Evseeva S.A. [System of management in the municipal housing complex: The problem of non-coordinated interests of economic subjects]. *Problemy sovremennoi ekonomiki = Problems of Modern Economics*, 2012, no. 4, pp. 299–303. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problema-neglasovannosti-interesov-subektov-hozyaystvovaniya-v-sisteme-menedzhmenta-organizatsiy-zhkh> (In Russ.)

2. Savin K.N. [The problem of the Russian housing and utilities services is the lack of civilized business and balance of interests]. *Standarty i kachestvo = Standards and Quality*, 2011, no. 12, pp. 74–76. (In Russ.)
3. Kharitonova N.A. [Economic problems of the housing and communal services reform: Auditor's view]. *Effektivnoe antikrizisnoe upravlenie = Effective Crisis Management*, 2010, no. 3, pp. 58–65. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ekonomicheskie-problemy-reformy-zhkh-vzglyad-auditora> (In Russ.)
4. Stepanova E.V., Run'kov R.A. [Management problems in ZKH branch]. *Epokha nauki = The Age of Science*, 2015, no. 4, pp. 99. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-upravleniya-zhkh> (In Russ.)
5. Kameneva E.A. [Financial mechanism of energy efficiency increase of housing-municipal economy of Russia: risks, problems, possibilities]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie*, 2013, no. 1, pp. 65–69. (In Russ.)
6. Gorina A.P., Makhaeva N.V. [International Experience of Resource Saving in Housing and Communal Services]. *Integratsiya obrazovaniya = Integration of Education*, 2005, no. 3, pp. 191–199. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/izuchenie-zarubezhnogo-opyta-resursosberezheniya-v-sfere-zhkh-v-ramkah-kursa-ekonomika-predpriyatiy> (In Russ.)
7. Ryakhovskaya A.N. [Financial, pricing and tariff policy in the field of housing and utilities: main issues, trends and solutions]. *Effektivnoe antikrizisnoe upravlenie = Effective Crisis Management*, 2013, no. 2, pp. 58–65. URL: <https://www.jsdrm.ru/jour/article/view/145/144> (In Russ.)
8. Kachura O.V. [Payment by the population of services of housing and communal services: Questions of the theory and practice]. *Diskussiya teoretikov i praktikov = Discussion of Theorists and Practitioners*, 2010, no. 1, pp. 70–78. (In Russ.)
9. Strakhov A. [Economic risks in the housing and utilities sector and the problem of their identification]. *Aktual'nye voprosy innovatsionnoi ekonomiki = Central Problems of Innovation Economics*, 2015, no. 9, pp. 162–164. (In Russ.)
10. Kameneva E.A., Barulin S.V. *Finansy zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva* [Finance of housing and communal services]. Moscow, Os'-89 Publ., 2003, 191 p.
11. Kameneva E.A. [Mechanisms of attracting investment to the municipal sphere: Public-private partnerships]. *Regionologiya = Regionology*, 2009, no. 1, pp. 112–119. URL: <https://regionsar.ru/en/node/269> (In Russ.)
12. Votyakova I.V., Filippova N.A. [Modernization in the housing sector: Actual problems]. *Ekonomika i predprinimatel'stvo = Journal of Economy and Entrepreneurship*, 2013, no. 11-2, pp. 66–68. (In Russ.)
13. Ryakhovskaya A.N. [Self-regulation in the housing and utility sector: issues, trends, decisions]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie*, 2012, no. 2, pp. 19–22. (In Russ.)
14. Voronina M.G. [Public audit and public control in the sphere of housing and communal services]. *Vestnik AKSOR*, 2010, no. 2, pp. 78–81. (In Russ.)
15. Subetto A.I. [System problem of housing development in Russia in the context of the Act of the Energy Value Law]. *Teoreticheskaya ekonomika*, 2018, no. 2, pp. 66–72. (In Russ.) URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sistemnaya-problema-razvitiya-zhkh-v-rossii-v-kontekste-deystviya-zakona-energeticheskoy-stoimosti>

16. Shabanova M.M., Dusilaeva Kh.M. [Assessing the current stage of the housing and utilities sector reform in the Russian Federation]. *Voprosy ekonomiki i prava = Economics and Law Issues*, 2017, no. 105, pp. 95–97. URL: http://law-journal.ru/files/pdf/201703/201703_95.pdf (In Russ.)
17. Nagaev E.G. [Small businesses in the Utilities: Problems and Prospects]. *Ekonomika i predprinimatel'stvo = Journal of Economy and Entrepreneurship*, 2016, no. 1-1, pp. 378–381. (In Russ.)
18. Aliev S.I., Kyarimova A.D. [Integration of Business Mechanisms in the Housing and Utilities Sectors]. *Ekonomika i upravlenie = Economics and Management*, 2017, no. 8, pp. 4–8. (In Russ.)
19. Pirogov N.L., Reshetov K.Yu. [The economy of the Russian housing and communal services: Management and innovation]. *Biznes v zakone. Ekonomiko-yuridicheskii zhurnal = Business in Law*, 2014, no. 5, pp. 277–282. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ekonomika-rossiyskogo-zhkh-problemy-upravleniya-i-innovatsii> (In Russ.)
20. Sukharev A.N., Golubev A.A., Karaseva L.A. Housing and public utilities sphere of modern Russia: Financial and economic problems and ways of their solution. *National Academy of Managerial Staff of Culture and Arts Herald*, 2018, vol. 3, iss. 2, pp. 208–211. URL: <http://jrhnamscsca.icu/index.php/hnamscsca/article/view/177>
21. Sukharev A.N. [Financial and economic relations in the housing and utilities sector]. *Finansy = Finance*, 2018, no. 10, pp. 61–64. (In Russ.)
22. Bystrova Yu.V. [The problem of classifying fraud schemes in the housing sector]. *Evrasiiskii yuridicheskii zhurnal = Eurasian Law Journal*, 2017, no. 3, pp. 175–176. (In Russ.)

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.