

УДК 346.2

ФИНАНСОВЫЕ МОДЕЛИ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА: ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И КОНЦЕПТУАЛЬНО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ПОСТРОЕНИЯ¹

А.Н. Сухарев

ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет», г. Тверь

Представлены различные варианты построения финансовых моделей управляющих организаций в сфере ЖКХ, дана их сравнительная характеристика и показана их влияние на полноту оказываемых жилищных услуг. 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».

***Ключевые слова:** управляющая организация, собственные средства, жилищные услуги, жилищные платежи, дебиторская задолженность, финансовая модель, финансовая логистика.*

Как известно, финансовые отношения построены на нормах права, но для их конструирования необходим тщательный анализ сложной системы экономических отношений, возникающих между их участниками. Это требует более подробно рассмотрения тех аспектов, которые должны послужить основой для построения эффективных финансовых отношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ).

Взгляд на финансовую модель с позиции показателей потоков предполагает создание у управляющей организации фундаментальных предпосылок формирования положительного финансового результата и управление этим процессом. При этом получение отрицательного финансового результата следует рассматривать как временное явление, имеющее место в результате наличия финансового и прочих рисков у коммерческой организации. Концептуально финансовая модель должна быть ориентирована на формирование системы устойчивого равновесия (равновесия, а не равенства) доходов и расходов, при которой отклонение одного показателя автоматически будет компенсироваться отклонением другого показателя. Так, снижение доходов должно адекватно компенсироваться снижением расходов, а рост расходов вызывать увеличение доходов (произведение расходов только при

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».

условии получения доходов). Такая система будет носить взаимообуславливающий характер и снижает экономический риск для управляющей организации.

Взгляд на финансовую модель с позиции запасов предполагает построение такой модели, которая обеспечит управляющей организации финансовую устойчивость. Это требует наличия у нее достаточной величины собственных средств и обеспечения ликвидности активов. В управляющей организации должен быть организован мониторинг ее финансовой устойчивости с расчетом его изменения в будущем в зависимости от различных сценариев. В качестве сценариев предпочтительнее использовать триаду вариантов: худший – средний – лучший.

Управляющая организация организует построение своей собственной финансовой модели. В подавляющем большинстве случаев такая модель формируется стихийно, без учета особенностей хозяйственного механизма управляющих организаций. Прежде всего это связано с отсутствием в штате управляющих организаций финансовой службы, которую фактически при необходимости выполняет бухгалтерия. Надо понимать, что бухгалтерия выполняет совершенно другие функции, а именно осуществление учетного процесса, а построение финансовой модели организации должен осуществлять финансовый менеджер с учетом юридических ограничений и возможностей. Финансовая модель – это сложный продукт управленческих решений.

На построение финансовой модели управляющей организации большое влияние оказывает содержание договора с собственниками помещений по обслуживанию многоквартирного дома, а именно будет ли указано, что управляющая организация должна оказывать услуги в размере начисленных (или поступивших) жилищных платежей или без указания этого.

Рассмотрим подробно все эти три варианта (см. табл. 1).

Вариант 1. Управляющая организация оказывает жилищные услуги в объеме собранных жилищных платежей (модель 1).

В этом варианте управляющая компания не будет иметь сильных стимулов к повышению собираемости жилищных платежей. Сколько поступило платежей, на столько и будут оказаны жилищные услуги. В результате этого объем жилищных услуг будет не полный и возникнет эффект перекрестного финансирования, когда добросовестные собственники квартир будут оплачивать услуги за недобросовестных собственников. Действительно, если тариф на обслуживание составит 20 руб. в месяц на 1 м², то при 60% оплате за жилищные услуги, добросовестные плательщики получают услуг только на 12 руб. в расчете

на 1 м², а неплательщики получают те же услуги без их оплаты. При 100% оплате объем оказанных жилищных услуг составил бы 20 руб. на 1 м².

Единственным стимулом к повышению собираемости жилищных услуг в данном варианте может являться желание управляющей организации получить большое вознаграждение за элемент тарифа «Управление многоквартирным домом».

На практике это часто не является достаточным стимулом к взысканию в полном объеме жилищных платежей. Управляющие организации в состав расходов относят суммы элемента тарифа «Управление многоквартирным домом» в расчете на общую площадь помещений в доме, а не исходя из процента поступивших платежей. Иными словами, если площадь помещений в доме составляет 5 000 м², а вознаграждение управляющей организации по статье «управление многоквартирным домом» – 4 руб. на 1 м², то вне зависимости от суммы собранных жилищных платежей расходы за управление многоквартирным домом будут начислены в размере 20 000 руб. за месяц (4 руб.×5 000 м²). Так, иск жительницы многоквартирного дома в г. Твери к управляющей компании ООО «Благо Сервис» о перерасчете жилищных платежей в связи с неполнотой оказанных услуг в расчете на один квадратный метр помещений в доме из-за неплатежей половины жителей дома не был удовлетворен судом. Суды удовлетворяют такие иски, если в договоре с управляющей компанией это предусмотрено.

Надо помнить о том, что граждане фактически заключают «стандартные» договоры на обслуживание дома с управляющими компаниями. Текст договора составляют и предлагают к подписанию управляющие компании, и часто он подписывается без обсуждения и всестороннего анализа содержания.

Вариант оказания жилищных услуг в зависимости от объема собранных жилищных платежей является наиболее предпочтительным и наименее финансово рискованным для управляющих организаций, так как не требует дополнительных усилий со стороны их работников (прежде всего юридической службы).

Данный вариант позволяет управляющей организации не иметь значительной величины оборотных и собственных средств. По мере поступления жилищных платежей будут предоставляться и жилищные услуги.

Вариант 2. Управляющая организация оказывает жилищные услуги в объеме начисленных жилищных платежей (модель 2).

При таком варианте управляющие компании должны предусматривать, что объективно будут задержки жилищных платежей, а в отношении некоторых квартир платежи вообще никогда не удастся взыскать. Это требует наличия у управляющей компании необходимых

собственных средств для финансирования задержки уплаты платежей, которые будут вложены в дебиторскую задолженность. Сумма статьи за «управление многоквартирным домом» должна быть выше на величину, планирующую к покрытию безнадежной дебиторской задолженности. Данный вариант предполагает пересчет и возврат средств собственникам помещений в доме при оказании жилищных услуг в меньшем объеме или перенос накопленных сумм на другой календарный год.

Этот вариант управляющие организации практически не используют из-за его невыгодности и больших финансовых рисков, но он оказывается наиболее экономически справедливым. В этом варианте у управляющей организации появляются сильные стимулы к осуществлению работы по сбору жилищных платежей, так как неплательщики «залезают в карман» не к другим собственникам квартир дома, а к управляющей организации.

Вариант 3. Управляющая организация оказывает жилищные услуги в объеме, необходимом для содержания и обслуживания многоквартирного дома (модель 3).

В этом варианте неясно, что следует понимать под необходимым объемом жилищных услуг. Непосредственно обязательными услугами следует считать уборку подъездов и придомовой территории, обслуживание внутридомовых сетей водоснабжения, водоотведения и проч. Кроме этого, обслуживание многоквартирного дома предполагает проведение текущего ремонта (капитальный ремонт осуществляется за счет специального тарифа) и каких-либо улучшений, необходимых для повышения качества проживания в доме. Также и качество уборки подъездов может быть разным. Уборщица может приходить каждый день и мыть подъезды, а может и намного реже этого. Все будет зависеть от заработной платы.

На практике при использовании такого варианта управляющая организация кроме основного тарифа дополнительно предлагает надбавку в виде статьи «Текущий ремонт многоквартирного дома». Накопленные суммы по данной статье используются в дальнейшем как на текущий ремонт, так и на общие улучшения по дому и придомовой территории. Временно аккумулированные средства управляющая организация использует для финансирования дебиторской задолженности.

Таблица 1

Сравнительная характеристика финансовых моделей
управляющих организации ЖКХ*

Признак сравнения	Оказание услуг в объеме собранных жилищных платежей (модель 1)	Оказание услуг в объеме начисленных жилищных услуг (модель 2)	Оказание услуг в объеме, необходимом для содержания и обслуживания дома (модель 3)
Величина оказанных жилищных услуг	Не в полном объеме	В полном объеме	В полном объеме
Требование к величине собственных средств	Величина собственных средств может быть минимальна	Необходимо иметь достаточную величину собственных средств	Необходимо иметь достаточную величину собственных средств
Степень финансового риска для управляющей организации	Минимальная	Максимальная	Средняя
Величина статьи «Управление многоквартирным домом»	Минимальная	Максимальная	Средняя
Образование у многоквартирного дома денежных накоплений	Не происходит	Может происходить	Может происходить
Стимулы управляющей организации по сбору жилищных платежей	Слабые	Очень сильные	Значительные
Степень перекрестного финансирования (собственников помещений в доме друг друга)	Высокое	Минимальное	Среднее
Частота использования на практике	Очень часто	Крайне редко	Часто

* Авторская разработка.

Существующее в России законодательство позволяет создавать управляющие организации с минимальным уставным капиталом в размере 10 тыс. рублей, что не способствует финансовому развитию сферы управления многоквартирными домами и в целом сферы ЖКХ. При таком незначительном уставном капитале собственники управляющих организаций минимизируют свой финансовый риск, перекладывая его фактически на общество в целом (при банкротстве

управляющей организации коммунальные организации как поставщики ресурсов вынуждены будут списать свою дебиторскую задолженность). Не рискуя, управляющие организации могут получать экономические выгоды, что противоречит фундаментальному закону инвестирования, в соответствии с которым чем больше доходность, тем больше риск. Этот закон устанавливает прямую взаимосвязь между риском и доходностью.

Управляющие организации де-факто имеют две финансовые модели – легальную и внезаконную. Легальная модель не позволяет им получать экономический выигрыш от деятельности по управлению многоквартирными домами, поэтому получение этого выигрыша осуществляется во внезаконной форме. Внезаконная форма не позволяет эффективно развивать бизнес-процессы, может являться не прозрачной даже для собственников управляющей организации, не позволяет организовать действенный финансовый менеджмент, планирование и проч. Будучи скрытой от общества, внезаконная форма не формирует адекватных рыночных «сигналов» и тем самым не обеспечивает общество информацией для принятия решений, касающихся отрасли управления многоквартирными домами. Внезаконная форма является скрытой, поэтому не подлежит разработке и анализу со стороны высокопрофессиональных специалистов в области финансов. В целом можно заключить, что внезаконная форма сама по себе неэффективна.

Таблица 2

Сравнительная характеристика легальной и внезаконной форм организации финансовых моделей управляющих организации ЖКХ*

Признак сравнения	Финансовая модель управляющей организации (легальная форма)	Финансовая модель управляющей организации (внезаконная форма)
Степень открытости	Открытая	Закрываемая
Плановость и использование инструментария финансового менеджмента	Ориентирована	Не ориентирована
Влияние на качество жилищных услуг	Позитивное	Отрицательное
Возможность формирования рыночных «сигналов» для принятия решений о создании управляющих организаций	Формирует	Не формирует
Хозяйственная эффективность	Может быть достигнута высокая хозяйственная эффективность	Не может быть хозяйственной эффективности

* Авторская разработка.

Сформировавшийся хозяйственный механизм в сфере управления многоквартирными домами в России привел к «необходимости» использования внелегальной финансовой модели, так как легальная модель не способна достичь цели коммерческой организации – получения прибыли. В сфере ЖКХ должны быть произведены изменения законодательства таким образом, чтобы цель бизнеса достигалась исключительно при использовании легальной финансовой модели (это также является необходимым и для многих других сфер и отраслей).

Эффективная финансовая модель должна реализовываться на основе инструментариев финансовой логистики, в которой взаимно увязываются по объемам и времени различные денежные потоки. Финансовая логистика позволяет минимизировать величину собственного капитала и повысить его рентабельность, обезопасив бизнес от банкротства.

В финансовой логистике управляющих организаций требуют особого учета следующие обстоятельства:

1. Наличия у управляющих организаций символического уставного капитала и незначительности (недостаточности) собственных средств.
2. Невозможности заемного финансирования (из-за незначительности собственных средств).
3. Превалирования в составе активов и пассивов соответственно дебиторской и кредиторской задолженностей.

Подытоживая вышеизложенное, можно сделать вывод о том, что управляющие организации могут использовать много вариантов построения финансовой модели своей хозяйственной деятельности и при этом они выбирают ту модель, которая является наиболее предпочтительной, несмотря на снижение качества оказываемых жилищных платежей.

FINANCIAL MODELS OF MANAGEMENT ORGANIZATIONS OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES: THEORETICAL AND CONCEPTUAL-LEGAL ASPECTS OF CONSTRUCTION

A.N. Sukharev
Tver State University

The article presents various options for building financial models of managing organizations in the housing and utilities sector, their comparative characteristics and impact on the completeness of housing services provided. The study was carried out with the financial support of the Russian Foundation for Basic Research in the framework of the research project No. 18-010-00090 “Study of the financial and

economic aspects of the activities of management companies in the housing and utilities sector and the development of proposals to improve their financial stability.

Keywords: *managing organization, own funds, housing services, housing payments, receivables, financial model, financial logistics*

Об авторе

СУХАРЕВ Александр Николаевич – доктор экономических наук, профессор кафедры конституционного, административного и таможенного права ФГБОУ «Тверской государственный университет», e-mail: su500005@yandex.ru.

SUCHAREV Alexander – Doctor of Economics, professor of constitutional, administrative and customs law Tver State University, e-mail: su500005@yandex.ru.

Сухарев А.Н. Финансовые модели управляющих организаций жилищно-коммунального хозяйства: теоретические и концептуально-правовые аспекты построения // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2019. № 4 (60). С. 161 – 168.