КВИТОВА К. С., ЯВОРСКАЯ С. А.

СПОСОБЫ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМЫ НЕПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ (НА ПРИМЕРЕ РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ)

Аннотация. Проводится анализ причин финансовой несостоятельности (убыточности) деятельности управляющих компаний в сфере жилищно-коммунального хозяйства, которые кроются как в управленческих решениях и чистых рисках производственной деятельности, так и в несовершенстве действующего жилищного законодательства.

Ключевые слова: жилищно-коммунальная сфера, управляющая компания, дебиторская задолженность, банкротство управляющей компании.

KVITOVA K. S., YAVORSKAYA S. A.

SOLUTIONS TO THE INSOLVENCY PROBLEM OF MANAGEMENT COMPANIES: A STUDY OF REPUBLIC OF MORDOVIA

Abstract. The article presents an analysis of the causes of insolvency of management companies in the housing and utilities sector. The analysis shows that the insolvency problem is rooted both in the management decisions and the imperfection of the housing law.

Keywords: housing and communal services, managing company, accounts receivable, bankruptcy of management company.

В современной России проблема убыточности управляющих компаний, осуществляющих управление многоквартирными жилыми домами, заслуживает особого внимания и является одной из наиболее острых проблем отрасли жилищно-коммунального хозяйства.

В настоящее время более 82% многоквартирных домов в стране обслуживаются управляющими компаниями. И деятельность управляющей организации по управлению многоквартирным домом в Российской Федерации есть не что иное, как бизнес, основополагающим мотивом которого является получение прибыли. Но, к сожалению, сегодня деятельность 1/3 всех управляющих организаций убыточна.

Среди основных причин неплатежеспособности управляющей компании, ведущих непосредственно к несостоятельности (банкротству) организации, ученые выделяют следующие:

1) обострение рисков в деятельности УК МКД и их неблагоприятные финансовые последствия;

2) ужесточение конкуренции в этом сегменте рынка;

3) финансовые злоупотребления руководящих работников УК МКД [2, с. 404].

Для анализа проблемы убыточности и неплатежеспособности управляющей компании следует рассмотреть данный вопрос на примере одного из регионов Российской Федерации. Так, в Республике Мордовия на сегодняшний день обслуживают и управляют жилым фондом 56 – управляющих компаний, 43 – товарищества собственников жилья, всего – 100 организаций. Более половины управляющих компаний республики, осуществляющие деятельность по управлению и содержанию многоквартирных домов, убыточны. Только за тепловую энергию перед теплоснабжающей организацией – филиал «Мордовский» ПАО «Т Плюс» – общая задолженность городских управляющих компаний Саранска по состоянию на сентябрь 2017 года превышает 748 млн. рублей [3].

В результате образования задолженности перед поставщиками и невозможности взыскания дебиторской задолженности с населения компания оказывается неспособна к продолжению ведения хозяйственной деятельности, не в силах оплачивать накопленные долговые обязательства, т.е. является неплатежеспособной, при этом капитал компании практически исчерпан, и организация проходит процедуру банкротства. По данным официального источника Российской Газеты «Коммерсантъ», в котором публикуются сведения о банкротствах, в Республике за период с 2015 г. по 2017 г. банкротами признаны 6 управляющих компаний.

Банкротство управляющих компаний в масштабах России имеет массовый характер. Разумеется, что некоторыми управляющими компаниями преднамеренно создаются условия, препятствующие нормальному процессу гашения долговых обязательств, либо управляющая компания терпит экономический ущерб по причине некомпетентного хозяйственного управления.

Зачастую это происходит так: руководство управляющей компании при ухудшении финансового состояния и платежеспособности одной организации регистрируют аналогичное предприятие (порой созвучное по наименованию), от имени которого заключает новые договоры на обслуживание тех же домов. А с целью избежать выполнения обязательств перед налоговой службой и ресурсоснабжающими организациями, руководитель обращается в Арбитражный суд с заявлением о признании первой организации несостоятельным банкротом.

Подобная практика существует и в Республике Мордовия, однако, факты преднамеренного банкротства управляющих компаний не всегда выявляются органами прокурорского надзора. Поэтому, избавившись от груза кредиторской задолженности, управляющая компания начинает «накопление» новых долгов, поскольку механизмы руководства и способы работы с должниками остаются прежними. Более того, дебиторская

задолженность населения за коммунальные и жилищные услуги «забывается», поскольку не подлежит взысканию новой управляющей компанией.

Основной причиной финансовой неэффективности деятельности управляющих организаций республики выступает неспособность данных компаний решить проблемы убыточности, основными из которых являются:

1) довольно низкая собираемость платежей населения за предоставленные коммунальные и жилищные услуги;

2) высокая себестоимость коммунальных ресурсов, покупаемых у поставщиков.

Высокая дебиторская задолженность населения за предоставляемые коммунальные и жилищные услуги неизбежно влечет образование задолженности у управляющей компании перед ресурсоснабжающими организациями.

Если до того, как Жилищный кодекс РФ вступил в силу, все риски по отсутствию платежей несли компании, поставляющие ресурсы, то на данный момент все эти риски лежат на управляющих компаниях. Кроме того, на плечах управляющей компании лежит обязанность оплаты сверхнормативного потребления услуг собственниками (нанимателями) помещений в многоквартирном жилом доме.

Разница в способах начисления платы за потребленные коммунальные услуги, применяемые управляющей компанией при выставлении счетов на оплату собственникам и ресурсоснабжающими организациями, выставляющими счета на оплату управляющим компаниям за приобретенные ресурсы, влечет ежемесячное увеличение суммы кредиторской задолженности управляющей компании.

Тарифы, как правило, не пересматриваются, собственники продолжают оплачивать потребленное тепло по заниженным нормативам, что также приводит к образованию дебиторской задолженности управляющей компании, ведь разница между фактически потребленным теплом и оплаченным по тарифу также ложится на ее плечи.

В нынешней практике оплата за услуги ЖКХ поступает непосредственно на расчетные счета поставщиков ресурсов. В свою очередь, управляющей компании приходится самой оплачивать услуги по начислению и сбору денежных средств. Возникает интересная ситуация, когда ни собственники, оплачивая услуги ЖКХ, ни поставщики ресурсов, принимая оплату, не несут дополнительных расходов на агентское вознаграждение.

Нельзя не отметить, что при образовании задолженности управляющей компании поставщик производит взыскание образовавшейся задолженности в судебном порядке, что только увеличивает размер задолженности, добавляя к ней судебные расходы, расходы на оплату государственной пошлины, неустойку за несвоевременную оплату задолженности, и, даже проценты за пользование чужими денежным средствами.

Однако многие управляющие организации используют транзитные счета, посредством которых платежи, предназначенные для ресурсоснабжающих организаций, перечисляются им в полном объеме и не «оседают» на счетах управляющей организации. Но, к сожалению, выставляемые ресурсоснабжающими организациями суммы платежей равны стоимости поставленного в многоквартирные дома ресурса за определенный период времени и не учитывают коэффициент собираемости.

Сложившийся и практически устойчивый коэффициент несобираемости дебиторской задолженности будет присутствовать в любом случае, в связи с чем очень важна его величина. Но, как бы то ни было, управляющая организация, получая счет-фактуры на полную стоимость поставленного ресурса, не совершая никаких противоправных действий, оказывается в так называемой «ловушке ликвидности», что и приводит ее в состояние неплатежеспособности. Виной этому являются неплательщики. Конечно, управляющие организации обязаны вести и ведут борьбу с должниками, но, к сожалению, на практике это не всегда приносит желаемые результаты [1, с. 214].

Некоммерческий характер договоров управляющей компании с потребителями услуг влечет отсутствие в Договорах мер ответственности за неплатежи населения. Управляющая компания вынужденно содержит огромный штат юристов, оплачивает услуги агентств по взысканию долгов, производит оплату судебных государственных пошлин, но при всем этом взыскание задолженностей остается малоэффективной процедурой.

Исходя из анализа причин неплатежеспособности управляющих компаний авторами сформулирован ряд предложений по решению указанной проблемы:

1) прямые расчеты за ресурсы – это единственная мера, которая обезопасит собственников помещений в многоквартирных домах от злоупотреблений со стороны недобросовестных управляющих компаний. Опыт других регионов, в числе которых Нижний Новгород, Самара, Пенза, показывают, что в домах, где жители перешли на прямые платежи, увеличивается собираемость и снижается уровень социальной напряженности. Как следствие, доверие населения к прямым платежам постоянно растет.

Теплоснабжающая организация – филиал «Мордовский» ПАО «Т Плюс» уже уведомил Городские управляющие компании и ООО УК «Дом управления № 45», о расторжении с 1 сентября 2017 года действующих договоров теплоснабжения и горячего водоснабжения и переходе на прямые расчеты. Это первый шаг к повышению собираемости платежей за потребляемые коммунальные ресурсы и решению проблемы накопления кредиторской задолженности в Республике Мордовия.

2) совершенствование организационной структуры. Большинство управляющих организаций придерживается формального типа организационной структуры, обеспечивающей предоставление традиционных жилищно-коммунальных услуг.

В организационной структуре формального типа документально определена строгая иерархия власти, полномочия руководителей всех уровней, круг прав и обязанностей каждого из них. Необходимо применение новых методов работы и управления.

3) управляющие компании предлагают свои услуги публично, здесь имеет место оферта, нередко возникают ситуации, когда какой-либо дом хочет заключить договор с организацией, а у нее даже нет возможности отказаться от обслуживания многоквартирного жилого дома с большим количеством неплательщиков. Здесь необходимо создать исключение из правил действия публичного договора, поскольку обязательность заключения такого договора является нарушением интересов управляющей компании.

ЛИТЕРАТУРА

1. Квитова К. С., Яворская С. А. Проблема платежеспособности управляющих организаций ЖКХ // XIII Державинские чтения в Республике Мордовия: Материалы Международной научно-практической конференции: в 2-х частях. 21 апреля 2017 г. – Саранск: ЮрЭксПрактик, 2017. – С. 213–215.
2. Скибин А. И. Недопущение банкротства управляющих компаний // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Социально-гуманитарные и экономические науки. – Самара: Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2017. – С. 303–306.
3. Теплоэнергетики Мордовии переходят на прямые расчеты с потребителями [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://mordovia.esplus.ru/company/news/?id_4=5504.