

УДК 332.871

А. А. Мартенс

ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ФИНАНСОВЫХ РЕСУРСОВ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ФОНДОМ

Показана взаимосвязь между спецификой жилищно-коммунальных услуг и формированием финансовых ресурсов организаций сферы управления многоквартирным фондом. Автором раскрыт состав жилищно-коммунальных услуг, показаны их виды и особенности ценообразования, отражена и обоснована общественная значимость данных услуг. Также автором выделены и раскрыты основные группы финансовых отношений субъектов исследуемой сферы и сформулированы проблемы, связанные с их реализацией.

Ключевые слова: управление многоквартирным домом, жилищно-коммунальные услуги, финансовые ресурсы.

Эффективное формирование финансовых ресурсов в сфере управления жилищным фондом является не только экономически важным инструментом реформирования данного сектора жилищно-коммунального комплекса, но и фактором социальной стабильности в обществе.

В сфере управления многоквартирным фондом выделяются взаимосвязанные направления оказания услуг – это жилищные и коммунальные услуги:

- жилищные – услуги по содержанию и ремонту многоквартирного дома, придомовой территории;
- коммунальные – электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение, очистка сточных вод, утилизация (захоронение) твердых бытовых отходов.

В отличие от индивидуально определенных зданий возможность оказания жилищно-комму-

нальных услуг (ЖКУ) и качество их предоставления в структурных элементах многоквартирного дома (жилое, нежилое помещение) будут зависеть от состояния и инфраструктурной оснащённости не только данных элементов, но и общего имущества в целом.

Таким образом, оказание названных услуг в многоквартирном доме происходит на двух уровнях:

1. Индивидуальная собственность: жилое помещение (комната, квартира, часть дома) и нежилое помещение;

2. Общее имущество (межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, технические подвалы, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и др.) [1. Ст. 36].

На основании вышеотмеченных положений производится разделение жилищно-коммунальных услуг на индивидуальные и коллективные.

К индивидуальным относят услуги, позволяющие удовлетворять потребности конкретного индивида или домашнего хозяйства в целом, оказание которых связано с использованием индивидуальной собственности и ее инфраструктуры, т.е. конкретных жилых или нежилых помещений.

К коллективным относят услуги, позволяющие удовлетворять групповые потребности собственников или арендаторов, оказание которых связано с использованием общего имущества многоквартирного дома. Это работы по обслуживанию мест общего пользования (лестничных клеток, мусоропроводов, технических этажей и пр.); содержание придомовой территории; сбор и вывоз твердых бытовых отходов; меры пожарной безопасности; освещение отдельных объектов общего имущества (лестничных клеток и пр.).

Кроме того, специфика предоставляемых услуг в рассматриваемой сфере определяется их социальной значимостью, которая выражается в том, что жилищно-коммунальные услуги являются общественными в связи с тем, что обладают следующими свойствами:

- удовлетворяют базовые потребности индивида;
- незаменимость (ЖКУ не имеют альтернативы, и потребители не могут отказаться от них или сократить объем их потребления);
- доступность (удовлетворение потребности в ЖКУ нельзя ограничить во времени, а следовательно, необходимо их бесперебойное оказание).

В связи с этим жилищно-коммунальные услуги составляют основу жизнеобеспечения любого населенного пункта, так как от полноты и качества удовлетворения указанными услугами зависят жизнь и здоровье населения соответствующей территории, а затраты на потреблённые ЖКУ входят в состав себестоимости любой продукции (товара, работы, услуги).

Именно специфика данных услуг определяет особенность ценообразования на них и, как следствие, формирования финансовых ресурсов в сфере управления многоквартирным фондом в целом.

Жилищно-коммунальные услуги по степени регулирования их ценообразования подразделяются на:

- услуги, формирование тарифов на которые регулируется органами власти соответствующего уровня / органами местного самоуправления;
- услуги цены, на которые формируются на базе рыночного механизма посредством спроса и предложения;
- услуги тарифы, на которых формируются по смешанному типу.

К услугам первого типа относятся следующие: электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и очистка сточных вод, утилизация (захоронение) твердых бытовых отходов. Основы их тарифообразования определены Федеральным законом «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» [2]. Данным законодательным актом разграничены полномочия всех уровней власти в области регулирования тарифов и надбавок, а именно:

- федеральный уровень: определение основ ценообразования и регулирования тарифов на товары и услуги коммунальных организаций, а также порядка взаимодействия органов исполнительной власти субъекта РФ и органов местного самоуправления; определение федерального органа исполнительной власти, уполномоченного осуществлять государственный контроль в области регулирования тарифов и надбавок на коммунальные услуги;
- региональный уровень: установление системы критериев доступности для потребителей товаров и услуг коммунальных организаций, а также тарифов на коммунальные услуги, публикация данной информации;
- местный уровень: установка надбавок к тарифам для потребителей на товары и услуги коммунальных организаций, осуществление расчета тарифов для потребителей.

Ко второй группе услуг относят услуги второго степенного (непостоянного и дополнительного) характера – ремонтно-строительные работы, оснащение охранными системами, домофон и др.

К услугам, тарифы на которые формируются по смешанному типу, относят услуги по обслуживанию общего имущества и отчисления на капитальный ремонт. Минимальный размер тарифов на перечисленные услуги определяется на уровне соответствующего муниципалитета органами местного самоуправления (затраты на содержание общего имущества, отчисления на капитальный ремонт), а его фактический размер определяет либо общее собрание собственников, либо договор между собственниками и управляющей организацией. Влияние рыночного механизма проявляется в возможности выбора собственниками многоквартирного дома управляющей организации с оптимальными тарифами на обслуживание и установки минимального уровня отчислений на капитальный ремонт. Но на практике реализация рыночного механизма для услуг данного типа труднореализуема, так как в большинстве муниципалитетов отсутствует рынок этих услуг, а значит, и конкуренция, как следствие, выбор собственниками управляющих организаций существенно ограничен.

Жилищно-коммунальные услуги выступают основным объектами соответствующего сектора экономики и базой формирования финансов жилищно-коммунального хозяйства. При этом финансовые отношения в рассматриваемой сфере возникают между многочисленными ее субъектами по поводу предоставления / потребления жилищно-коммунальных услуг, основными из которых являются:

- собственники помещений в многоквартирном доме;
- организации, осуществляющие управление общим имуществом;
- ресурсоснабжающие организации;
- субъекты бюджетной системы.

В соответствии с законодательством определяются следующие собственники [1. Ст. 19]:

- физические или юридические лица, являющиеся владельцами частного многоквартирного фонда;
- Российская Федерация, субъекты РФ, которым на правах собственности принадлежит государственный многоквартирный фонд;
- муниципальные образования, являющиеся собственниками муниципального многоквартирного фонда.

К организациям, осуществляющим управление общим имуществом многоквартирного дома, законодательно относят жилищно-строительный, жилищный кооператив (ЖСК, ЖК) или иной специализированный потребительский кооператив, товарищество собственников жилья (ТСЖ), управляющую организацию.

Ресурсоснабжающие организации предоставляют услуги по электро-, тепло-, водоснабжению, водоотведению и очистке сточных вод, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов.

Субъекты бюджетной системы (РФ, субъект РФ, муниципалитет) выступают в качестве собственника помещения или субъекта регулирования соответствующего уровня.

Особенности построения финансовых отношений в сфере управления жилищным фондом, безусловно, будут зависеть от вида субъекта, тем не менее можно выделить их общую специфику.

Так, формирование платы за коммунальные услуги реализуется в условиях наличия или отсутствия коллективных и индивидуальных приборов учета [3].

При отсутствии приборов учета расчет с ресурсоснабжающими организациями (РСО) осуществляется согласно нормативам потребления на

соответствующий вид коммунальной услуги. РСО не вправе производить корректировки по итогам года, квартала, отопительного сезона. Однако при наличии в доме общедомового прибора учета корректировка платы может проводиться, но только по услугам отопления. При этом в доме, оборудованном коллективным прибором учета, в отдельных помещениях которого установлены индивидуальные счетчики, разница между показаниями общедомового прибора учета и суммарным объемом, потребленным согласно данным индивидуальных счетчиков (в помещениях, где они есть) и нормативам потребления (в помещениях, где их нет), должна распределяться между всеми потребителями пропорционально объему потребления в жилом помещении (на основании показаний квартирного счетчика или норматива потребления) [4].

Наличие у потребителя задолженности за коммунальные услуги в размере трех ежемесячных

Таблица. Основные группы финансовых отношений собственников помещений многоквартирного дома и организаций, осуществляющих его управление

Наименование субъекта, с которым возникают финансовые отношения	Собственник	Организация, осуществляющая управление многоквартирным домом
1. Арендатор	Получение платы за аренду индивидуального жилого/нежилого помещения	Ответственность за покрытие затрат на содержание и ремонт общего имущества несет собственник помещения
2. Ресурсоснабжающие организации (РСО)	Финансирование затрат за индивидуально потребленные ЖКУ и общедомовые потери по дому, которые перечисляются на расчетный счет управляющей организации	Перед РСО несут ответственность по своевременной оплате ЖКУ на основании общедомовых приборов учета. Ресурсоснабжающие организации несут договорную ответственность за качество и бесперебойность предоставления ЖКУ
3. Подрядные организации	Финансирование расходов на ремонт индивидуального жилища и за другие расходы, связанные с индивидуальной собственностью	Финансирование расходов на содержание и ремонт общего имущества
4. Коммерческие банки	Оплата ЖКУ, кредитование личных нужд	Расчетно-кассовое обслуживание, кредитование с целью финансирования ремонта общего имущества, осуществление текущей деятельности
5. Страховые организации	Страхование личного имущества и ответственности собственников помещения	Страхование гражданской ответственности и имущества данной организации
6. Муниципалитет	Получение субсидий за оплаченные ЖКУ	Участие в выборе на конкурсной основе управляющей организации для обслуживания многоквартирных домов, собственники которых не приняли решение о выборе способа управления общим имуществом в установленный срок
	Софинансирование капитального ремонта общего имущества с участием Фонда содействия реформированию ЖКХ	

размеров платы за услугу позволяет применять к потребителю приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг. При этом услуги могут быть ограничены только для задолжников, что технически сложно реализуемо (например, услуги по водоснабжению, отоплению и водоотведению индивидуальному отключению не подлежат).

Что касается воспроизводства общего имущества многоквартирного дома, то обязательство по его финансированию возлагается на его собственников. Государственная поддержка в данной области реализуется через Фонд содействия реформирования ЖКХ (Фонд) на принципах софинансирования (5 % – средства собственников, 95 % – бюджетных средств). Фонд является основным источником данного финансирования – 80 % бюджетного финансирования капитального ремонта многоквартирных домов [5]. В программах Фонда содействия реформированию ЖКХ участвует 81 субъект РФ (98 %), общий объем осваиваемых средств (с учетом софинансирования субъектов) – 329,5 млрд рублей [б. С. 5], однако данных средств объективно недостаточно для обеспечения эффективного восстановления многоквартирных домов, более того, Фонд предполагает только финансирование капитального ремонта, но не предусматривает возмещение уже понесенных затрат. Кроме того, к 2013 году Фонд должен прекратить свою деятельность.

Взаимоотношения субъектов управления жилищным фондом с коммерческими банками выстраивается в части оплаты жилищно-коммунальных услуг и привлечения внешних источников финансирования.

Оплата ЖКУ возможна путем списания средств со счета клиента (плательщика) или наличными денежными средствами в кассу банка, а также посредством использования его устройств самообслуживания (банкоматов и информационно-платёжных терминалов).

Банковское кредитование реализуется либо для удовлетворения индивидуальных потребностей субъектов управления многоквартирным фондом, либо для воспроизводства общего имущества. В отличие от первого направления использование банковских кредитов как внешних источников финансирования капитального ремонта является затруднительным. Это связано со сложностью обеспечения их возвратности, а именно с отсутствием достаточного обеспечения, кредитной истории, а также с невысокой финансовой устойчивостью субъектов данной сферы (управляющих организаций, ТСЖ, ЖК, ЖСК).

Необходимость полномасштабного взаимодействия со страховыми организациями вызвана

тем, что деятельность каждого из субъектов рассматриваемого управления сопряжена со значительным количеством рисков, часть из которых может быть передана страховщикам. Так, для собственников помещений в многоквартирном доме будет актуальным страхование общего имущества на случай чрезвычайных событий и противоправных действий третьих лиц, ведущих к его повреждению или уничтожению; страхование гражданской ответственности собственников (нанимателей) жилья перед третьими лицами за вред, причиненный при эксплуатации жилья и его ремонте; страхование домашнего имущества. Для управляющих компаний, ТСЖ и др., осуществляющих управление многоквартирным домом, и снабжающих (обслуживающих) организаций актуальным является страхование их профессиональной ответственности.

Но если страховые продукты по урегулированию рисков собственников многоквартирного дома уже разработаны и активно развиваются, то направление по страхованию гражданской ответственности организаций, осуществляющих управление многоквартирным домом, является недостаточно развитым, а следовательно, большая часть общих рисков являются непокрытыми.

В целом развитие финансовых отношений в сфере управления многоквартирным фондом существенно ограничено, что связано с системными проблемами данной сферы. Так, затруднительно развитие рыночного механизма в связи со спецификой ценообразования, социальной значимостью и инвестиционной непривлекательностью исследуемой сферы, что усложняется нарастающим износом жилищного фонда и инженерных коммуникаций, постоянным ростом стоимости сырья для ресурсоснабжающих организаций и неэффективной системой регулирования. В связи с этим является необходимым построение эффективной системы государственного вмешательства в деятельность субъектов системы управления многоквартирным фондом, позволяющее сочетать реализацию социальных задач с инструментами рыночной экономики.

Литература

1. *Жилищный кодекс* РФ: Федеральный закон от 29.12.2004 № 188–ФЗ.
2. *Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса*: Федеральный закон от 30.12.2004 № 210–ФЗ.
3. *О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов*: Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.
4. *Козырева С. Н.* Новые правила предоставления коммунальных услуг // Жилищно-комму-

нальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2011. – № 6. – [Электронный ресурс] // СПС «Консультант–плюс».

5. *Годовой отчет государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ за 2009 год.* [Электронный ресурс]. URL: <http://www.fondgkh.ru/result/statistic/38375.html> – Загл. с экрана.

6. *Материалы к Всероссийскому совещанию «Использование инновационных энергоэффек-*

тивных технологий при строительстве многоквартирных домов, включая малоэтажные, а также при капитальном ремонте жилого фонда в субъектах Российской Федерации». – Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию. – Барнаул, 2010. – 56 с.

7. *Каменева Е. А.* Специфика жилищно-коммунальных услуг как объекта финансовых отношений // *Финансы.* – 2010. – №22. – С. 7–14.