



## Николай Линченко

старший юрист Практики по проектам в энергетике юридической фирмы VEGAS LEX

# Проблема накопления долгов управляющих организаций — причины и способы решения

## Предпосылки

С усилением кризисных явлений в экономике начала обостряться и проблема с долгами на рынках электроэнергетики.

Так, по данным Минэнерго России, просроченная задолженность потребителей электроэнергии на розничном рынке за 2016 г. выросла на 21% (до 143,8 млрд руб.), долги за тепло — примерно на 15% (до 138 млрд руб.), за газ — на 23% (до 161 млрд руб.). По оперативным данным Ассоциации НП «Совет рынка», долги по всем категориям потребителей (в том числе и населения) растут по сравнению с 2016 г.

Причины роста задолженности для многих групп потребителей являются банальными и представляют собой следствие кризисных явлений. Однако существуют и причины образования долгов, обусловленные несовершенством нормативного ре-

гулирования. В частности, речь пойдет о правовом регулировании расчетов за поставленные коммунальные услуги управляющим организациям и управляющими организациями населению.

## Начало анализа

Институт управляющих организаций впервые появился в 2005 г. с принятием Жилищного кодекса РФ. Управляющая организация стала одной из трех форм управления многоквартирным домом.

Целью появления данного института было желание законодателя ввести профессионального участника в рынок услуг, связанных со своевременным техническим и санитарным обслуживанием жилого фонда. Кроме технического и санитарного обслуживания, на управляющие организации также возлагается обязанность по обеспечению жильцов мно-

гоквартирных домов коммунальными ресурсами.

Порядок реализации нормы права, касающейся обеспечения коммунальными ресурсами жильцов, раскрывается в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов<sup>1</sup>, в которых указано, что управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг с момента ее избрания, но не ранее заключения договора на поставку соответствующего ресурса. Частично рассматриваемая норма раскрывается также в подп. «ж» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами<sup>2</sup>.

В частности, предполагается, что оказание коммунальных услуг включает в себя организацию и осуществление расчетов за услуги, а именно:

<sup>1</sup> Утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 № 354 (вместе с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов).

<sup>2</sup> Утверждены Постановлением Правительства РФ от 15.05.13 № 416 (вместе с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами).

- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг;
- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;
- осуществление управляющими организациями расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;
- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

Наиболее важной является функция начисления платежей и осуществления расчетов с ресурсоснабжающими организациями.

Порядок реализации этой функции описан в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов и Правилах установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме<sup>3</sup>.

Поскольку жилищное законодательство разделяет коммунальные ресурсы на те, которые потребляются индивидуально, и те, которые потребляются на общие домовые нуж-

ды (ОДН), то важно рассмотреть порядок определения их объема раздельно.

### **Индивидуальное потребление**

Определение размеров индивидуального потребления возможно тремя установленными способами:

- по показаниям приборов учета (если есть);
- расчетным способом, предполагающим среднее потребление конкретного домохозяйства (но не более трех месяцев);
- по нормативам потребления коммунальных услуг (после трех месяцев с момента отсутствия показаний приборов учета).

Первый способ расчета является естественным и построен на метрических показаниях. Другие два являются аналитическими, или еще их можно назвать расчетными, они замещают метрические показания.

Второй способ представляет собой выведение среднего объема потребленного коммунального ресурса в тех случаях, когда отсутствуют показания приборов учета. Данный способ применяется на период до трех месяцев с момента отсутствия показаний приборов учета.

Если показания приборов учета отсутствуют более трех месяцев, то расчет объема потребленного коммунального ресурса необходимо производить по установленным нормативам потребления такого ресурса.

### **Расчет норматива потребления коммунального ресурса**

Норматив потребления коммунального ресурса представляет собой заранее определенную величину коммунального ресурса, которая обычно потребляется в соответствующем многоквартирном доме.

В практическом применении ключевая особенность способа расчета по нормативу заключается в том,

что норматив потребления коммунальных услуг рассчитывается и утверждается органом государственной власти на основании и в порядке, установленном в Правилах установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Нормативы потребления коммунальных услуг в жилых помещениях устанавливаются с применением метода аналогов или расчетного метода.

Метод аналогов применяется при наличии сведений, полученных в результате измерений объема (количества) потребления коммунальных услуг приборами учета, установленными в многоквартирных домах или жилых домах с аналогичными конструктивными и техническими параметрами, степенью благоустройства многоквартирного дома или жилого дома и климатическими условиями. Количество измерений должно отвечать условиям представительности выборки.

Представительность выборки определяется необходимым количеством многоквартирных домов, на основании данных о расходах коммунальных ресурсов по приборам учета, в которых можно определять нормативы потребления коммунальных услуг в жилых помещениях в отношении всех многоквартирных домов с аналогичными конструктивными и техническими параметрами, степенью благоустройства многоквартирного дома и климатическими условиями.

Указанный метод применяется, если в выбранных многоквартирных домах техническая эксплуатация внутридомовых инженерных систем соответствует Правилам пользования жилыми помещениями<sup>4</sup>, Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> Утверждены Постановлением Правительства РФ от 23.05.06 № 306.

<sup>4</sup> Утверждены Постановлением Правительства РФ от 21.01.06 № 25.

<sup>5</sup> Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правила изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.08.06 № 491.

Расчетный метод применяется в случае невозможности применения метода аналогов по причине отсутствия или недостаточности данных приборного учета в многоквартирных домах, отвечающих условиям представительности выборки для проведения необходимых измерений.

Как видно, порядок расчета норматива достаточно трудоемкое заня-

ской энергии по следующим группам оборудования, являющегося общим имуществом многоквартирного дома:

- осветительные установки — исходя из определяемых уполномоченным органом суммарной мощности установленных осветительных приборов, количества часов работы в году и коэффициента, учитывающего наличие пе-

дового коэффициента использования мощности.

Нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме не включают расходы на коммунальные ресурсы, возникшие в результате нарушения требований технической эксплуатации внутридомовых инженерных систем.

## Если показания приборов учета отсутствуют более трех месяцев, то расчет объема потребленного коммунального ресурса необходимо производить по установленным нормативам потребления такого ресурса.

тие и предполагает большой и качественный сбор предварительной информации.

Отсутствие сбора качественных данных либо вообще отсутствие таких данных перед утверждением норматива потребления коммунального ресурса приводит к нарушению законного порядка утверждения норматива.

### **Расчет норматива потребления коммунального ресурса на ОДН**

Для понимания причин образования долгов управляющих организаций перед поставщиками коммунальных ресурсов необходимо рассмотреть и порядок определения норматива потребления коммунальных услуг в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются с применением расчетного метода.

Норматив потребления электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме рассчитывается на основании расхода электриче-

регоревших ламп, находящихся в стадии замены;

- силовое оборудование лифтов, включая схемы управления и сигнализации, освещение кабин лифтов и лифтовых шахт, — исходя из определяемых уполномоченным органом суммарной мощности установленного оборудования, количества часов работы в году и среднегодового коэффициента использования мощности в режиме работы (подъем и спуск кабины), а также суммарной мощности установленного оборудования, количества часов работы в году и среднегодового коэффициента использования мощности в режиме ожидания;
- системы противопожарного оборудования и дымоудаления, дверные запирающие устройства, усилители телеантенн коллективного пользования, насосное оборудование холодного и горячего водоснабжения, а также системы отопления и другое оборудование — исходя из мощности установленного оборудования и определяемых уполномоченным органом количества часов работы в году и среднего-

### **ОДН не выше норматива**

При наличии общедомового прибора учета в многоквартирном доме объем коммунального ресурса, предоставленного на общедомовые нужды, распределяется между потребителями не выше норматива потребления соответствующего коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Данное правило не применяется, если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, принято решение о распределении сверхнормативного объема коммунальной услуги между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения. Однако, учитывая довольно высокую пассивность граждан, получить такое решение достаточно сложно, да и желающих добровольно платить больше не много.

Таким образом, сверхнормативный объем коммунального ресурса, предоставленного на общедомовые нужды, оплачивается управляющей организацией. Идея такой модели регулирования появилась из-за желания законодателя стимулировать управляющие организации к более качественному обслуживанию инженерных систем многоквартирного дома (либо просто стимулировать к обслуживанию).

Данная модель может быть работоспособной, если управляющая организация является добросовестной и у нее достаточно средств для выполнения тех или иных работ, т.е.

плата жильцов выше рекомендованной. В случае с недобросовестной управляющей организацией сверхнормативный объем коммунальных услуг становится еще одним источником роста дебиторской задолженности перед поставщиками ресурсов.

Кроме того, сверхнормативный объем коммунального ресурса может образовываться не только по причине некачественного обслуживания общедомовых инженерных систем (потери, мелкое хищение). Он также может быть следствием установления «заниженных» нормативов потребления коммунальных ресурсов и нормативов потребления коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

Устанавливая такую модель регулирования, законодатель не указал источник финансирования для оплаты сверхнормативного потребления коммунального ресурса на общедомовые нужды. Надеяться, что собранных средств, предназначенных для текущего ремонта инженерных коммуникаций, будет достаточно, неразумно, т.к. плата устанавливается гражданами без реальной оценки состояния общего имущества.

Кроме рассмотренной нормативно обоснованной причины образования задолженности управляющих компаний, имеются и другие, обусловленные той или иной степенью добросовестности и профессионализма работающих там сотрудников. Среди них можно выделить слабо организованную работу с потребителями-должниками (например, своевременно не проводятся ограничения потребления электрической энергии, не ведется эффективная претензионная и судебная работа). Вдобавок нередки случаи преднамеренного банкротства.

Полагаю, что ситуация с образованием долгов управляющих организаций возможна по причине того, что у поставщиков ресурсов мало способов защитить свои интересы, ведь зафиксировать рост долга и ограничить

в поставке ресурса целый многоквартирный дом непросто, да и социальные последствия тоже являются немаловажными.

Оплата потребленного ресурса осуществляется по факту в начале месяца, следующего за месяцем поставки. Таким образом, можно говорить о том, что происходит товарное кредитование управляющих организаций (впрочем, как и населения)

- от 91 до 120 календарных дней;
- от 121 до 180 календарных дней;
- от 181 до 270 календарных дней;
- от 271 до 360 календарных дней.

Поскольку поставки ресурсов происходят непрерывно и расчетный период составляет месяц, то целесообразно формировать резервы ежемесячно.

Способ управления рисками будет работоспособным, если требова-

## Отсутствие сбора качественных данных либо вообще отсутствие таких данных перед утверждением норматива потребления коммунального ресурса приводит к нарушению законного порядка утверждения норматива.

поставщиками ресурсов. И, как было обозначено, на стороне поставщиков ресурсов возникают неконтролируемые финансовые риски.

В последнее время активно обсуждаются различные способы решения рассматриваемой проблемы. Можно, например, обратиться за опытом микрофинансовых организаций в финансовой отрасли.

В частности, думаю, что проблема накопления долгов с последующим банкротством управляющих организаций может быть частично решена, если применить механизм формирования резервов управляющих организаций по сомнительным долгам.

Управление риском предполагает формирование резервов в отношении основного долга и процентов, рассчитанных на основной долг. Резерв рассчитывается в процентном выражении от просроченной задолженности. В зависимости от продолжительности просроченных платежей идет подразделение задолженности на задолженность с просроченными платежами продолжительностью:

- от одного до 30 календарных дней;
- от 31 до 60 календарных дней;
- от 61 до 90 календарных дней;

ние о формировании резервов будет представлять собой одно из лицензионных требований, а процедура лишения лицензии будет более оперативной. Соответственно если управляющая компания не может формировать резерв, то она должна быть лишена лицензии.

Таким образом, накопленный долг гасится из сформированного резерва, а при невозможности формировать резервы неэффективная управляющая организация не участвует в рыночных отношениях.

Такой способ управления рисками заставит управляющие организации серьезнее относиться к работе с дебиторской задолженностью и расчетам с ресурсоснабжающими организациями.

Еще одним положительным моментом, в отличие от предоставления банковской гарантии, является то, что формирование резерва, во-первых, необязательно для эффективных организаций, а во-вторых, бесплатно.

Отрицательным моментом является то, что из оборота компании будет изъята некоторая сумма денежных средств, но это одновременно послужит стимулом для сбора долгов с населения.