

# ОСНОВНОЙ РИСК БАНКРОТСТВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

## THE MAIN RISK OF BANKRUPTCY OF THE MANAGEMENT COMPANY

*E. Urazaev*

*Summary.* The article is devoted to the topic of bankruptcy of management organizations, it analyzes the development of housing and communal relations between management companies and resource supply organizations over the past decade. Problematic aspects are highlighted. It is concluded that it is necessary to organize direct settlements between owners and resource supply organizations as the main way to minimize the risks of management companies.

*Keywords:* risk, utilities, direct contract, problems, management company.

**Уразаев Эдуард Радикович**

*Аспирант, Ульяновский государственный  
технический университет  
ed.urazaev@gmail.com*

*Аннотация.* Статья посвящена теме банкротств управляющих организаций, в ней проведен анализ развития жилищно-коммунальных отношений между управляющими компаниями и ресурсоснабжающими организациями за последнее десятилетие. Выделены проблемные аспекты. Сделан вывод о необходимости организации прямых расчетов между собственниками и ресурсоснабжающими организациями, как основной способ минимизации рисков управляющих компаний.

*Ключевые слова:* риск, коммунальные услуги, прямой договор, проблемы, управляющая компания.

Управляющие компании (УК) являются профессиональными участниками рынка предоставления гражданам жилищно-коммунальных услуг. В процессе своего функционирования они последовательно проходят все стадии жизненных циклов организации (создание — рост — зрелость — упадок). Однако на практике стадия упадка сменяется специфической формой ликвидации — банкротством.

Основной причиной банкротств УК является долги перед ресурсоснабжающими организациями (РСО). УК при заключении договора управления с собственниками дома, в случае непринятия собственниками решения о прямых расчетах за потребленные коммунальные услуги, обязана заключить договора с соответствующими РСО на поставку в дом коммунальных услуг/ресурсов. Тем самым, становясь посредником между потребителями и РСО. При этом данный статус накладывает на УК обязательства по обеспечению качества услуг потребителям, а также по расчетам за потребленные услуги с поставщиками.

Порядок расчетов за потребленные коммунальные услуги устанавливает Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354, согласно которому УК не извлекает прибыли в процессе предоставления коммунальных услуг, так как фактически перепродает потребителям услуги по той же цене, по которой приобрела их у поставщика. Тарифы на коммунальные ресурсы устанавливаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации [1].

При этом у УК существовал риск убытков, по причине разности подходов определения объемов потребления при отсутствии на доме общедомового прибора

учета коммунальных услуг. Так длительное время РСО для определения объемов потребления по таким домам пользовались «Методикой определения количества тепловой энергии и теплоносителя в водяных системах коммунального теплоснабжения» (МДС 41-4.2000) утверждённой приказом Госстроя РФ от 06.05.2000 №105. УК же при расчетах с потребителями были ограничены нормативами потребления коммунальных услуг. При этом разница достигала трехкратного размера, тем самым формируя у УК необеспеченный долг.

При наличии общедомового прибора учета тепловой энергии при закрытой системе горячего водоснабжения ситуация получила иное развитие. РСО определяли объем потребленной тепловой энергии по показаниям прибора учета, в то время как УК в рамках Постановления Правительства №354 выставляли стоимость горячей воды потребителям, как сумму стоимости теплоносителя и стоимости тепловой энергии, потраченной на подогрев (в рамках норматива на подогрев). В приведенном примере разница в расчетах была менее впечатляющая, однако порой достигала 30 % от общего объема потребления, приводя к тому же финалу — формированию долговых обязательств УК и как результат к убытку.

Приведенные выше ситуации к настоящему моменту времени урегулированы в результате судебных разбирательствах при участии Верховного Суда РФ, однако судебные тяжбы продолжались длительное время, в течении которого в отношении УК применялись санкции в форме ограничения движения денежных средств по счетам организации, тем самым нанося ущерб основной деятельности УК — по содержанию и ремонту жилого фонда. Решения судов, которые состоялись до урегулирования ситуации и оказались за пределами сроков

исковой давности к моменту урегулирования не были пересмотрены, соответственно необоснованные начисления, госпошлины по этим судам и штрафные санкции — «за пользование чужими денежными средствами», стали убытками УК.

Было несколько попыток разделения денежных потоков полученных УК за «содержание и ремонт» и «коммунальных платежей». Первой попыткой было предоставления собственникам помещений права выбора непосредственной формы управления, при которой договора на предоставления коммунальных услуг для личных нужд, осуществлялось непосредственно каждым собственником. Однако, в последующем возможность выбора данной формы управления ограничивалась количеством помещений, расположенных в доме, данное ограничение менялось с течением времени, и с первоначальных двенадцати помещений, было увеличено до тридцати. Эти ограничения фактически лишили возможности выбрать данную форму управления большинство собственников многоквартирных жилых домов, к настоящему моменту она фактически представлена только в домах клубного типа [2].

Введение ограничений по счетам УК парализовала деятельность организаций, в связи с этим широкое распространение получило привлечение платежных агентов (ПА) по сбору денежных средств [3]. Это позволяло избегать инкассации денежных средств, собранных с граждан непосредственно в кассах УК, на расчетный счет, по которому введены ограничения. Целевому распределению денежных средств между поставщиками и подрядчиками способствовало заключение трехсторонних договоров.

При этом схематично движение денежных средств можно представить следующим образом (см. схемы).

Как видно из представленных схем, использование данного механизма позволяло УК продолжать функционировать при наличии ограничений по расчетным счетам, осуществляя оплату поставщикам и подрядчикам напрямую, минуя собственные расчетные счета.

В настоящий момент данный порядок широко используется управляющими организациями и товариществами собственности недвижимости. Полностью обезопасить денежный поток, собранный на цели «содержания и ремонта» данная схема взаимодействия уже не может, так как служба судебных приставов направляет постановления об обращении взыскания денежных средств, принадлежащих должнику в адрес платежных агентов, тем самым изымая от 30 до 50 % денежного потока.

В апреле 2018 года в Жилищный кодекс РФ были внесены изменения, которые позволили собственникам

на общем собрании принимать решение о заключении «прямых договоров» с РСО [2]. Это освободило УК от обязательств перед РСО за личное потребление коммунальных услуг собственниками, но сохранило обязательства по оплате общедомовых нужд (ОДН).

Расчет платы за ОДН также производился на основании решения общего собрания собственников одним из двух способов: по нормативу потребления или по показаниям общедомового прибора учета. При этом установленные нормативы не стимулировали собственников к принятию решения о переходе к расчетам за фактическое потребление услуг, так как были ниже фактического потребления, что вновь становилось причиной роста задолженности УК перед РСО.

С 1 сентября 2022 года независимо от порядка расчета ОДН, собственникам к оплате предъявляется весь объем потребленного на общедомовые нужды ресурса, но если при фактическом расчете это происходит в месяце следующем за расчетным, то при нормативной форме начисления платы за ОДН начисление происходит по итогам года, при этом общая сумма перерасчета распределяется еще на год, что также несет риск получения штрафных санкций со стороны РСО за неоплаченный ресурс.

В настоящий момент существует противоречивая практика в отношении домов, оборудованных индивидуальными тепловыми пунктами, с одной стороны часть РСО заключает прямые договора с собственниками подобных домов, другая же отказывается, при этом в ходе судебных разбирательств суды в настоящий момент встают на сторону РСО, в результате УК приобретает статус исполнителя коммунальной услуги, с сопутствующими этому обязательствами по обеспечения качества услуги и расчету за потребленные ресурсы.

Аналогичная проблема в домах, оборудованных крышными или пристроенными газовыми котельными, собственники этих домов также лишены возможности выбора прямых договоров по услугам отопления и горячего водоснабжения.

Наличие прямых договоров крайне важно для сохранения финансовой устойчивости УК. В общей сумме платежа доля услуг, связанных с содержанием и ремонтом, составляет от 25–35 %, остальную часть составляют расчеты за коммунальные услуги. При этом доля собственников, которые несвоевременно оплачивают услуги ЖКХ порядка 10 % [4]. В результате несложных расчетов получается, что для погашения в полном объеме требований РСО, с учетом неплатежей собственников, в случае отсутствия разногласий в объемах потребления, необходимо порядка трети всего денежного потока УК. При этом не стоит забывать, что помимо благоустро-

Схема №1.



1. Прием денежных средств в кассу
2. Инкассация денежных средств
3. Перечисление денежных средств поставщикам и подрядчикам

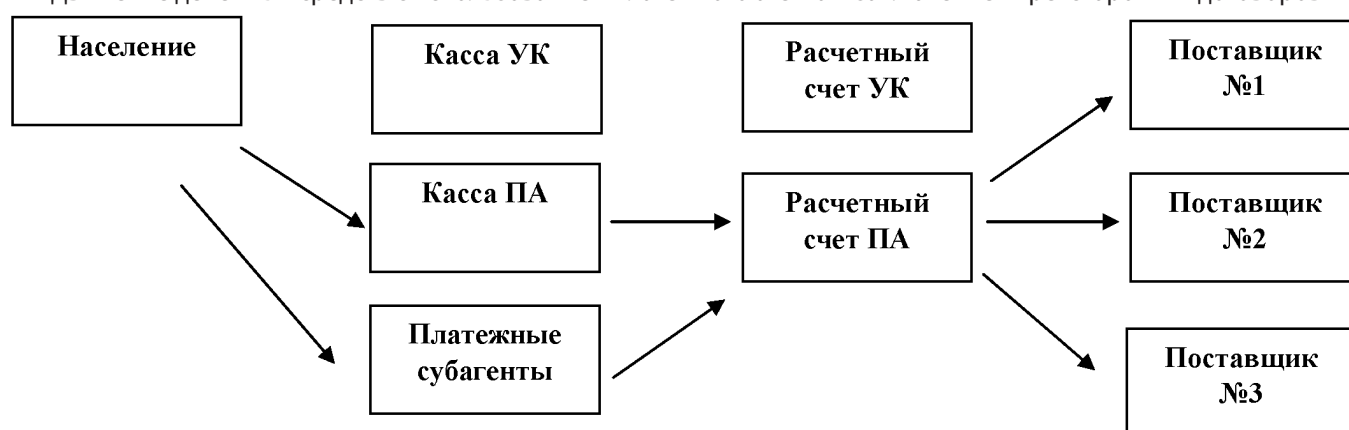
Схема №2.



Привлечение ПА со стороны УК при данной схеме взаимодействия позволяло увеличить количество пунктов приема денежных средств, тем самым делая данную процедуру более удобной для собственников, чем косвенно снижало размер задолженности.

Схема №3.

Движение денежных средств с использованием платежного агента и заключением трехсторонних договоров



ительных работ, таких как уборка подъездов и придомовой территории, по этим статьям осуществляется обслуживание и ремонт таких объектов как лифтовое хозяйство домов, крышных газовых котельных, систем пожарной сигнализации и дымоудаления — отнесенных к объектам повышенной опасности, а с учетом длительного отопительного периода на основной части территории страны, жизненно важным становится исправная и надежная работа системы теплоснабжения.

Работа в отсутствие прямых договоров, несет для УК дополнительные траты.

Увеличение затрат обусловлено:

1. Необходимостью увеличения штата УК — найм контролеров, с целью проведения контрольных снятий индивидуальных приборов учета и их опломбировки.
2. Привлечением дополнительных специалистов в части начисления платы и приема денежных средств по коммунальным услугам, либо увеличением стоимости услуг, привлекаемых для этих целей платежных агентов.
3. Увеличением штата юристов, для взыскания задолженности в судебном порядке и контроля

за ходом исполнительных производств, а также ростом судебных издержек.

В результате, тариф УК, сформированный с учетом указанных выше затрат, теряет свою конкурентоспособность.

Особо следует отметить этап работы с задолженностью за жилищно-коммунальные услуги, так как он содержит ряд особенностей:

1. УК ограничены в передаче просроченной задолженности коллекторским агентствам и банкам, исключением является уступка права требования долга другим профессиональным участникам рынка УК или РСО, однако это не получило широкого распространения, либо же требовало значительного дисконта — что в отношении долга по коммунальным услугам становилось прямым убытком УК.
2. Судебные разбирательства назначаются только после оплаты госпошлин, что проблематично в условиях ограничения операций по счету — тем самым создавая замкнутый круг, отсрочка же предоставляется только при доказательстве предбанкротного состояния организации.
3. Приказной порядок производства, призванный облегчить процедуру взыскания просроченной задолженности, фактически увеличивает сроки её взыскания, так как значительная часть приказов вынесенных заочно отменяется и требует повторной подготовки исковых материалов. С 1 сентября 2024 года был многократно повышен размер го-

сударственной пошлины, при этом после отмены приказа и при оплате должником основной суммы долга данные расходы становятся убытками УК, так как действующего механизма по возврату уплаченной пошлины нет [5].

4. Введение ограничений на пользование коммунальными услугами требует подтверждения факта извещения должника, чем пользуются злостные неплательщики, отказываясь от получения заказных писем.
5. Все большее распространение получает процедура банкротства физических лиц, увеличивая размер безнадежной задолженности [6].

Учитывая вышеперечисленные риски, управляющие организации все чаще организуются в качестве посредника, между подрядными организациями и собственниками помещений. Активы таких УК более чем на 90% состоят из дебиторской задолженности, у них практически отсутствуют основные средства, а штат организации зачастую представлен директором в единственном числе. Распространение подобной практики с одной стороны делает практически невозможным погашение кредиторской задолженности в случае возникновения процедуры банкротства, с другой затрудняет оценку собственниками состоятельности той или иной компании при выборе управляющей организации. Кроме того, формирование такой организационной структуры значительно снижает экономические стимулы для осуществления инновационной деятельности, в том числе с целью повышения энергоэффективности жилищно-коммунальной отрасли.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 24.05.2024) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 08.08.2024)
3. Федеральный закон от 03.06.2009 N 103-ФЗ (ред. от 08.08.2024) «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами»
4. <https://www.forbes.ru/finansy/500432-cislo-zlostnyh-neplatel-sikov-za-uslugi-zkh-priblizilos-k-8-mln>
5. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 12.12.2024)
6. <https://www.rbc.ru/finances/06/10/2023/651ea3689a79474452525d87>

© Уразаев Эдуард Радикович (ed.urazaev@gmail.com)

Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»