

ОРГАНИЗАЦИОННО-ФИНАНСОВЫЕ АСПЕКТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ В СФЕРЕ ЖКХ

Рассматриваются этапы реформирования жилищно-коммунального хозяйства, особенности формирования доходов и расходов управляющих компаний в сфере жилищно-коммунального хозяйства, предлагаются мероприятия по реструктуризации управляющих компаний, с целью оптимизации их расходов.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, реформирование ЖКХ, финансы управляющих компаний в сфере ЖКХ, реструктуризация управляющих компаний в сфере ЖКХ.

В середине 1990-х годов произошло разрушение единой централизованной системы управления и советская система ЖКХ оказалась нежизнеспособной в новых экономических условиях: в ней отсутствовала система стимулов, обеспечивающих сохранность и воспроизводство жилищного фонда, а также энергосбережение. Из-за сокращения бюджетных дотаций растущие издержки отрасли стали включаться в тарифы и все больше перекладываться на потребителей. Увеличивалось недовольство населения ростом стоимости услуг и ухудшением их качества. Требовалась срочная модернизация отрасли с заменой старого и низкоэффективного механизма ее функционирования.

Процесс реформирования жилищно-коммунального хозяйства можно разделить на три основных этапа: подготовительный этап, этап практической реализации и современный этап.

Подготовительный этап был начат еще в конце 1992 года, однако, до введения нового Жилищного кодекса так и не имел законодательной базы и регламентировался отдельными положениями закона «Об основах федеральной жилищной политики» и «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», затем на этапе практической реализации – разработанной Концепцией реформы ЖКХ и на современном этапе – подпрограммой, разработанной в рамках федеральной целевой программы «Жилище». Основные цели, поставленные на каждом из этапов, отражены в табл. 1.

^{*} Глызина Ксения Васильевна – старший преподаватель, кафедра финансов, Байкальский государственный университет экономики и права, г. Иркутск, ksglyzina@ya.ru.

^{**} Ирха Оксана Андреевна – студент, кафедра финансов, Байкальский государственный университет экономики и права, г. Иркутск, irhok@mail.ru.

Цели политики в сфере ЖКХ в разрезе этапов реформирования

Наименование этапа	Регламентирующие документы	Поставленные цели
Подготовительный этап 1992–1997 гг.	Федеральный закон РФ от 24 декабря 1992 года № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики»	<ul style="list-style-type: none"> • развитие частной собственности и ее защита; • развитие конкуренции в строительстве, ремонте и эксплуатации жилья; • обеспечение социальных гарантий в области жилищных прав граждан; • осуществление строительства и реконструкции государственного, муниципального и жилищных фондов.
Этап практической реализации 1998–2001 гг.	Концепция реформы ЖКХ в РФ от 28 апреля 1997 г. № 425	<ul style="list-style-type: none"> • обеспечение условий проживания, отвечающих стандартам качества; • снижение издержек производителей услуг и соответственно тарифов; • смягчение для населения процесса реформирования системы оплаты жилья и коммунальных услуг.
Современный этап 2002–2005 гг.	Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002–2010 гг. от 17 сентября 2001 г. № 675	<ul style="list-style-type: none"> • привлечение инвестиций в жилищно-коммунальный комплекс; • обеспечение доступности жилья; • повышение устойчивости, надежности и эффективности функционирования жилищно-коммунального комплекса; • улучшение качества жилищно-коммунальных услуг с одновременным снижением нерациональных затрат (в том числе за счет реализации мероприятий по энергосбережению); • усиление адресности социальной защиты населения в части оплаты жилищно-коммунальных услуг на основе перехода к новой экономической модели реформы ЖКХ; • развитие рыночных механизмов функционирования ЖКХ (в том числе запуск рыночного механизма финансирования ЖКХ).
	Подпрограмма «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса РФ» от 17 ноября 2001 г. № 797	<ul style="list-style-type: none"> • повышение эффективности, устойчивости и надежности функционирования жилищно-коммунальных систем жизнеобеспечения населения; • привлечение инвестиций в жилищно-коммунальный комплекс; • улучшение качества жилищно-коммунальных услуг с одновременным снижением нерациональных затрат; • адресная социальная защита населения при оплате жилищно-коммунальных услуг.

Источник: составлено автором.

Со вступлением в силу федерального закона №315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» на отечественном рынке ЖКХ, как и во многих других отраслях, появились саморегулируемые организации. Суть осуществляемого саморегулирования состоит, прежде всего, в добровольном самоограничении прав управляющих организацией и передаче ими отдельных полномочий, касающихся регулирования деятельности по управлению МКД, саморегулируемой организации. В настоящее время наблюдается усиление механизмов государственного регулирования деятельности в сфере управления МКД путем введения лицензирования этой деятельности [1].

Лицензирование и саморегулирование – абсолютно два разных механизма регулирования деятельности управляющих организаций, которые имеют одну цель – повысить ответственность управляющих организаций за качество оказываемых ими услуг (табл. 2).

Таблица 2

Сравнительная характеристика саморегулирования и лицензирования

Признак сравнения	Саморегулирование	Лицензирование
Право лица на ведение предпринимательской деятельности	Членство в некоммерческой организации, выполнение всех требований, предъявляемых такой организацией к своим членам	Наличие специального разрешения государства (лицензии)
Наличие государственного вмешательства	Контроль не за множеством субъектов профессиональной деятельности, а за ограниченным числом саморегулируемых организаций	Лицензию выдает государственный орган множеству субъектов профессиональной деятельности
Контроль	Не предусматривает наличие текущего контроля, направленного не на лишение лицензии, а на повышение эффективности деятельности, в течение использования лицензии	Наличие текущего контроля стандартов компании и исполнения обязательств, а также проведение совместных мероприятий в представителями гос органов
Основные расходы	Регулярные членские взносы	Носят разовый характер
Защита интересов	СРО заинтересована в защите интересов членов в досудебных и судебных спорах	Нет
Информационная поддержка	Поддержка в вопросах законодательства, уведомление о наиболее значимых изменениях в нормативно-правовых актах и регулятивных документах	Нет

Источник: составлено автором.

Саморегулирование в сравнение с лицензированием не предполагает непосредственного контроля со стороны власти и, соответственно, предполагает более низкие издержки по его применению для субъектов предпринимательства, что может обеспечить более низкие цены для потребителей. Это обусловлено тем, что при лицензировании кроме оплаты государственной пошлины будут дополнительные административные издержки, такие как сдача экзаменов, об-

жалование предписаний контролирующих органов, существенное увеличение штата жилищных надзирателей, подготовка системы квалификаций и оценки соответствия им [4]. Таким образом, лицензирование управляющих компаний не решит проблем жилищно-коммунального хозяйства Иркутской области.

Преобразования в жилищно-коммунальной сфере изначально были направлены на преодоление кризиса в системе жилищно-коммунального хозяйства. Кризисное состояние было обусловлено неэффективной системой управления, дотационностью сферы и неудовлетворительным финансовым положением, высокими затратами, отсутствием экономических стимулов снижения издержек, связанных с оказанием жилищных и коммунальных услуг, неразвитостью конкурентной среды и, как следствие, высокой степенью износа основных фондов, неэффективной работой предприятий, большими потерями энергии, воды и других ресурсов [3, с. 200].

На управляющие компании в сфере ЖКХ как на основной механизм управления жилищным фондом страны возлагаются наибольшая ответственность и надежды по преодолению кризисной ситуации отрасли.

Управляющая организация в качестве исполнителя жилищно-коммунальных услуг является связующим звеном между потребителями ЖКУ и подрядчиками жилищных услуг, а также поставщиками коммунальных ресурсов (рис. 1).



Рис. 1. Организационная структура жилищно-коммунального сектора современной экономики

Управляющая компания, выполняя функции исполнителя, является своего рода посредником между поставщиками коммунальных ресурсов и конечными потребителями, не имея при этом возможности увеличивать стоимость данных услуг.

Несколько иначе дело обстоит с жилищными услугами. В данном случае эффективное управление доходами и расходами, связанными с осуществлением данного вида деятельности, будет способствовать получению желаемого финансового результата. Являясь коммерческой организацией, управляющая компания имеет своей целью извлечение прибыли от оказания услуг, выполнения

работ на профессиональной основе, и действует на основании договора управления многоквартирным домом, поэтому включает в состав платы за жилье управленческое вознаграждение, представляющее собой процент от общего начисления по оказанным жилищным услугам (от начисления платы за услуги «Текущий ремонт и содержание»).

Более подробно особенности формирования доходов и расходов были нами рассмотрены с позиции управляющей компании в таблице 3.

Таблица 3

Основные статьи доходов и расходов управляющей компании

ДОХОДЫ			РАСХОДЫ		
Доходы от обычных видов деятельности	Выручка от оказания ЖКУ	Выручка за жилищные услуги	Расходы по обычным видам деятельности	Расходы, связанные с оказанием ЖКУ и услуг по управлению МКД	Жилищные услуги 1. Содержание: <ul style="list-style-type: none"> • обслуживание лифтов и насосного оборудования; • паспортно-регистрационная служба; • аварийное обслуживание; • информационно-справочное обслуживание; • вывоз ТБО (ЖБО); • дез мероприятия. • биллинговое обслуживание приборов учета; • содержание многоквартирного дома.
		Выручка за коммунальные услуги			2. Текущий ремонт. 3. Капитальный ремонт.
	Выручка от услуг по управлению МКД	Выручка управляющей компании			Расходы по управлению МКД
Прочие доходы			Прочие расходы		

Источник: составлено автором на основании годовой бухгалтерской отчетности ОАО «ЗУ ЖКС».

В составе совокупных доходов выручка управляющей компании за услуги по управлению МКД составляет 3,93 % в 2013 году. В выручке от оказания

ЖКУ 64,49 % составляет выручка от оказания коммунальных услуг и 33,48 % выручка за жилищные услуги.

На управляющую компанию в полном объеме ложиться обязанность по оплате коммунального ресурса. В свою очередь, обязанность по оплате коммунальных услуг у непосредственного потребителя (собственников и нанимателей) возникает только перед управляющей компанией и вытекает только из договора управления. В случае не поступления платежей населения у компании формируется дебиторская задолженность населения, а также кредиторская задолженность перед ресурсоснабжающими организациями. В данном случае компания совместно с ресурсоснабжающими организациями может применить меры по законному отключению должников от некоторых видов услуг. Если управляющая компания не имеет возможность увеличивать стоимость коммунальных услуг и, соответственно, формировать от данного вида услуг прибыль, то деятельность по управлению МКД сводится к организации взаимодействия с ресурсоснабжающими организациями, которые представлены естественными монополиями.

Формировать желаемый финансовый результат позволит эффективное управление доходами и расходами, связанных с оказанием жилищных услуг и услуг по управлению МКД.

За счет управленческого вознаграждения, составляющего 10 % от поступлений по статье «Содержание и текущий ремонт», управляющая компания финансирует управленческие расходы (оплата труда, страховые взносы с ФОТ, затраты на содержание офиса, налоги, услуги сторонних организации и т.д.).

Компания может повлиять на финансовый результат деятельности за счет оптимизации расходов на оказание жилищных услуг и собственных расходов компании.

Внутренняя оптимизация является одним из направлений реструктуризации и может включать в себя: улучшение организационной структуры, снижение издержек, рост качества управления финансами, сокращение объемов непрофильных активов, повышение профессионального уровня персонала.

Особенности реструктуризации предприятия ЖКХ заключаются, прежде всего, в нацеленности не только на экономический эффект, но прежде всего, на создание более благоприятных условий для жизни и самореализации всех социальных слоев и групп. Эффект реструктуризации управляющих компаний заключается в развитии новой структуры, улучшении качества жилищно-коммунальных услуг, стабилизации положения на муниципальном рынке жилищно-коммунальных услуг.

Управляющая компания представляет собой юридическое лицо любой организационно-правовой. Наиболее распространенная организационная структура управляющей компании представлена на рис. 2.



Рис. 2. Организационная структура управляющей компании

Данная организационная структура предполагает наличие в штате 60–80 работников, которым необходимо платить достойную заработную плату. Также необходимо уделить внимание рабочим местам, техническому оборудованию, программному обеспечению и т.д. Все это влияет на размер управленческого вознаграждения, которое включается в квартирную плату и ложится на плечи населения. В связи с этим автор видит необходимость в реструктуризации управляющих компаний сферы ЖКХ.

Управляющая компания может самостоятельно оказывать жилищные услуги, либо с помощью передачи функций по содержанию общего имущества в МКД подрядным организациям. Взаимоотношения управляющей компании с подрядными организациями строятся на основе договоров подряда (в т.ч. договоров на техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества дома и объектов инженерной инфраструктуры, внешнего благоустройства). Управляющая компания заключает договоры подряда на конкурсной основе. Оказание жилищных услуг подрядным способом позволит компании экономить на фонде оплаты труда, страховых взносах. Передача функций по оказанию жилищных услуг подрядным организациям позволяет сократить долю основных средств, что повышает ликвидность предприятия, так как практически все активы будут представлены текущими активами. Основные средства в основном будут представлены офисной мебелью и оборудованием, вся специальная техника будет находиться в подрядных организациях, которые также будут нести расходы, связанные с ее содержанием и обслуживанием.

Организационная структура может быть улучшена за счет аутсорсинга таких функций управляющей компании как бухгалтерский учет (в части начисления платы за жилищно-коммунальные услуги), обязанности по ведению бух-

галтерского и экономического учета, юридическое сопровождение сделок, работа с организациями по использованию общего имущества в МКД. Структура, представленная в таблице 4, позволит сократить штат управляющей компании, снизить издержки, увеличить рентабельность и ликвидность.

Таблица 4

**Организационная структура управляющей компании
в соответствии с выполняемыми функциями**

Список работ и услуг, подлежащих исполнению	Ответственное лицо	Исполнители работ
Выполнение текущего ремонта	Заместитель по техническим вопросам	Подрядные организации, осуществляющие содержание, а также специализированные организации
Обеспечение технического состояния внутридомовых сетей		
Ведение технической документации по дому (на строения, инженерные сооружения, объекты благоустройства)		
Санитарно-гигиеническая очистка и уборка подъезда, других мест общего пользования, уборка, озеленение и благоустройство и т.д.		
Сбор и вывоз бытовых отходов		
Обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания		Аварийно-диспетчерская служба
Обеспечение ввода и последующей эксплуатации общедомовых счетчиков на коммунальные услуги		Подрядные организации, осуществляющие содержание, а также программное обеспечение
Список работ и услуг, подлежащих исполнению	Ответственное лицо	Исполнители работ
Ведение лицевого счетов	Заместитель по общим вопросам	Организация, оказывающая экономические и бухгалтерские услуги
Сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги		
Своевременное перечисление средств поставщикам и подрядчикам		
Заключение договоров: с собственниками помещений; с поставщиками и подрядчиками ЖКУ		Организация, оказывающая юридические услуги
Информирование собственников помещений по всем вопросам деятельности управляющей компании		Специалист по общим вопросам
Осуществление регистрационного учета жильцов	Старший специалист регистрационного отдела	Специалист регистрационного отдела

Источник: составлено автором.

Таким образом, управляющая компания оставляет за собой самые важные функции по управлению МКД, разрабатывает организационную структуру управления и реализует его, при этом, не выполняя никаких работ и передавая их для реализации подрядным организациям. Такая схема может иметь следующую разновидность: управляющая компания должна осуществлять функ-

ции именно управления недвижимостью, что предполагает организацию самого процесса выполнения работ по содержанию и текущему ремонту посредством привлечения субподрядных организаций, и построения взаимоотношений с ресурсоснабжающими организациями для предоставления качественных коммунальных услуг. Данная структура позволит повысить эффективность управления МКД за счет сокращения затрат и повышения качества управления.

Список использованной литературы

1. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации: проект федер. закона от 11 февраля 2014 г. № 448902-6.

2. О саморегулируемых организациях: федер. закон от 1 декабря 2007 г. №315-ФЗ.

3. Высокинский Д. Г. Механизм совершенствования организационно-экономической деятельности управляющей компании сферы ЖКХ / Д. Г. Высокинский, А. М. Платонов // Журнал экономической теории. – 2009. – № 4. – С. 200–202.

4. Некоммерческое партнерство эффективного управления недвижимостью и обеспечения безопасности зданий и сооружений при их эксплуатации [Электронный ресурс] // Официальный сайт. – Режим доступа: <http://www.survey-invest.com/> (4.04.2014).