

# Почему банкротятся управляющие компании?

Авторы: *Александр Дронов (Замдиректора Агентства энергоэффективности и ресурсосбережения при Внешэкономбанке) и Вячеслав Корчуков (Замгендиректора Центра исследований и разработок в городском хозяйстве "Экополис")*

В последнее время ведущие телеканалы захлестнул поток ток-шоу, разоблачающих воровство в ЖКХ. Эта тема постоянно оживляется безудержным (несмотря на сдерживающее госрегулирование) ростом цен на услуги ЖКХ и одновременным банкротством предприятий и управляющих компаний. Формально все происходит по закону, только правилен ли закон?

Попробуем проанализировать основные нормы законодательства, регулирующие процесс функционирования и ценообразования в ЖКХ. Есть ли в нем мотивация к развитию важнейшей отрасли экономики? Согласно действующему законодательству, ресурсоснабжающие организации не оказывают потребителям коммунальные услуги, а поставляют до границы многоквартирного дома энергоресурсы (холодную и горячую воду, газ, электроэнергию). И именно на этой границе они несут ответственность за объем и качество поставки.

Доставку же ресурса до граждан — в жилые помещения — осуществляют через внутридомовые инженерные системы якобы управляющие компании.

За состояние внутридомовых сетей отвечают собственники многоквартирного дома, перепоручая уход за ними управляющей компании. На это идут деньги, которые собственники платят за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Эта сумма не регулируемая величина, а голосуемая на общем собрании собственников. Поэтому она, мягко говоря, не отвечает потребностям дома в средствах на ремонт всего инженерного оборудования, включая внутридомовые сети, по которым энергоресурсы приходят в квартиры.

## **Банкротство или своевременный ремонт**

В такой ситуации управляющая компания ассоциируется с героем известного анекдота про бизнес. Абрам купил сырые яйца по 1,30 руб., сварил и продает на базаре за те же деньги. На вопрос, зачем он это делает, он отвечает: «Всегда при деле, и бульон мой».

Ситуация, в которой оказались управляющие компании, тяжелее, но очень схожа. Ей выставляют счет за всех потребителей в доме, а она из-за неплатежей собирает только часть средств. Даже в идеале баланс между отпущенным объемом и потребленным недостижим.

Поэтому любая управляющая компания в первый же месяц или становится банкротом, или вынуждена оплачивать предоставленный ресурс за счет других платежей. То есть либо не платить по счетам полностью, наращивая долг, либо не ремонтировать внутридомовые сети. Вот поэтому и внутридомовое инженерное оборудование, и финансовое состояние управляющих компаний в плачевном состоянии.

Предприятие не может отключить неплательщика, но энергетики могут отключить предприятие ЖКХ. Это порождает полное безразличие к нуждам предприятий и обуславливает вероятность серьезных последствий, особенно зимой.

Примером серьезных последствий несовершенства законодательства можно считать ситуации в моногородах. Например, в Туле в 2010 году энергетики отключили городской «Водоканал», и у жителей города не стало холодной и горячей воды, а также канализации. Отключили их потому, что «Водоканал» не заплатил за электроэнергию. Но почему он не заплатил? Оказывается, потому, что в тарифе на воду не учли полностью рост стоимости электроэнергии, а учесть его полностью было невозможно. Темпы роста и ограничительные планки разные, а в себестоимости воды до 60% составляют затраты на электроэнергию.

Эти тарифные игрища объясняют основные причины неактивного поведения предприятий ЖКХ при предложениях заимствовать средства на модернизацию с целью повышения энергоэффективности оборудования и снижения энергозатрат. По теплу картина такая же.

### **Расчеты напрямую**

Ресурсоснабжающие организации, недополучая законные деньги, активно ратуют за развитие прямых договоров с потребителями и получение от граждан платы за поставляемый ресурс без посредников (управляющих компаний, ЖСК, ТСЖ). Их не заботит, что довести ресурс от стены дома до квартиры тоже чего-то стоит.

Из-за того что в тарифе на коммунальные услуги не учтены затраты на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем, управляющие компании довольно быстро банкротятся или стремятся любыми путями предоставить гражданам возможность рассчитываться с ресурсоснабжающими организациями напрямую, нарушая тем самым законодательство и уходя от обязанности сбора средств за все услуги.

Возникает противоречие. Ресурсоснабжающие компании хотят брать с людей деньги, не неся ответственности за нанесение вреда внутридомовым сетям и несоответствие требованиям объема поставки и качества ресурсов, подаваемых в жилые помещения. Прохождение ресурса по трубам до непосредственного потребителя волшебным образом превращает его поставку в коммунальную услугу, к которой они себя считают совершенно непричастными.

Почему же так происходит? Полагаем, что все объясняется убогим состоянием внутридомовых систем, сложностью и разнообразием конструкций и оборудования: хлопот много, а денег на содержание и ремонт мало.

Если дом частный, вопросов нет: внутри него за все отвечает собственник. За то, как у него льется вода из крана, грамотно ли разведено электричество. Частник расплачивается с поставщиком за потребляемый ресурс и предъявляет свои претензии. Противоречий никаких нет.

Эта же норма перенесена и на многоквартирный дом, поскольку он является единым комплексом недвижимого имущества: жильцы владеют частью дома, а ответственность несут за его содержание в целом. Непонимание того, что внутридомовые инженерные системы многоквартирного дома на один или два порядка сложнее таких же систем в частном доме, привело к клубку неразрешимых проблем. Ведь чтобы доставить ресурс одному потребителю, необходимо прогнать его через сети других собственников.

## **Невыгодная коммуналка**

За транзит по чужим сетям до жилого дома поставщик платит исправно: тариф сформирован с учетом прошедшего разделения «большой» энергетики на генерацию, транспорт и распределение энергии. В нем учтены интересы всех трех частных компаний, но не конкретного потребителя (плательщика). Деньги берутся за все, что потребляется в жилом помещении. А транзит по сетям, без которых ни один поставщик не донес бы ресурс дальше стены дома, не оплачивается, точнее, не учитывается в тарифе (не регулируется). А ведь подобные затраты значительны, в том числе из-за недоремонтов.

Такое отношение к самой «последней миле» позволило крупным поставщикам электроэнергии в свое время забрать за долги в собственность наиболее хорошие коммунальные сети. Внутридомовые инженерные коммуникации такая же частная собственность, как сети транспортировки и распределения в электро- и теплоэнергетике, газоснабжении. Представляется, что именно это является камнем преткновения и причиной неработающих норм законодательства.

ТСЖ испытывают те же трудности и перекладывают бремя неплатежей на плечи «ресурсников». Все варианты непосредственного управления сводятся, по сути, к замаскированному управлению через подрядную организацию с прямыми платежами, без публичного участия в этом процессе управляющей компании. В противном случае ответственность за неуплату ложится на УК, ТСЖ, а они здесь лишь продавцы. Интересно получается: все продавцы — участники процесса поставки ресурсов до границы дома — имеют в тарифе свою долю затрат. А эти нет.

В итоге в существующем нормативно-правовом пространстве экономически невыгодно работать управляющим компаниям, ТСЖ, ЖСК и просто гражданам — участникам непосредственного управления. Ведь суммы выставляемых им счетов постоянно превышают собранные с собственников и нанимателей средства.

Полагаем, что решение здесь простое: либо в тарифе на ресурс должны быть учтены затраты, связанные с его распределением и доставкой к непосредственному потребителю в многоквартирном доме. Либо управляющая компания, ТСЖ, ЖСК должны покупать ресурс на дом по договору и по оптовой цене, а продавать потребителям — по розничной цене (коммунальная услуга). В этом случае у них появляется мотивированный интерес к увеличению собираемости платежей, не возникает долгов, появляются средства на ремонт или на выплату по кредитам на ремонт и так далее.

[Источник](#)