УДК 539.4

Клюсевич А. А., магистр
(Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет)

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аннотация. Сфера жилищно-коммунального хозяйства – отрасль с которой человек взаимодействует ежедневно. Управление в данной сфере вызывает много противоречий, именно поэтому жилищно-коммунальное хозяйство подвергалось неоднократному реформированию. На сегодняшний день в сфере ЖКХ выявлена масса проблем. В данной работе рассмотрим некоторые из них, связанные с управлением многоквартирными домами. А также затронуты проблемы ресурсоснабжающих компаний.

Ключевые слова: управляющая компания, многоквартирный дом, норматив потрбебления, ресурсоснабжающие компании.

The sphere of housing and communal services is an industry with which a person interacts daily. Management in this area causes a lot of controversy, which is why the housing and utilities sector has undergone repeated reform. To date, in the housing sector identified a lot of problems. In this paper, we consider some of them related to the management of apartment buildings. It also touched on the problems of resource-supplying companies.

Key words: management company, apartment building, consumption standard, resource supply companies

Существует несколько определений понятия «жилищно-коммунальное хозяйство», которые достаточно адекватно отражают сущность данного общественного института.

В широком смысле жилищно-коммунальное хозяйство — комплекс отраслей экономики России, обеспечивающих функционирование инфраструктуры поселений, а также внутридомовой инфраструктуры; создающих безопасные, удобные и комфортабельные условия проживания и нахождения людей в среде поселений путем предоставления последним коммунальных ресурсов, оказания жилищных и коммунальных услуг [7].

Согласно доклада Президенту Российской Федерации 2020 года были озвучены следующие проблемы жилищное – коммунального хозяйства.

Вступивший в силу с начала 2017 года порядок расчета потребления коммунальных ресурсов на общедомовые нужды исходя из нормативов, утверждаемых региональными органами власти, существенно нарушает права предпринимателей, предоставляющих услуги по управлению многоквартирными домами, а также собственников помещений в таких домах, в связи с отсутствием единой методики расчета указанных нормативов [8].

Нормативы потребления ресурсов на общедомовые нужды зачастую устанавливаются органами власти субъектов Российской Федерации без достаточного обоснования их размеров, в связи с чем, различие в величине таких нормативов в соседних регионах может исчисляться десятками раз/

Норматив на ОДН (общедомовые нужды) по электроэнергии г. Екатеринбурга (Свердловская обл.) для многоквартирных домов с лифтами установлен в размере 1,96 кВт/ч в месяц на 1 кв. м, а для многоквартирных домов без лифтов в размере 4,16 кВт/ч в месяц на 1 кв. м.

В г. Симферополь (Республика Крым) для многоквартирных домов с лифтами установлен в размере 0,21 кВт/ч в месяц на 1 кв. м, а для многоквартирных домов без лифтов в размере 0,58 кВт/ч в месяц на 1 кв. м.

Из вышесказанного следует, что в г. Екатеринбурге ОДН по электроэнергии выше в 7 раз по сравнению с г. Симферополь.

Таблица 1

Сравнение нормативов на ОДН

Коммунальный ресурс	Норматив на ОДН Ставропольский край, куб.	Норматив на ОДН Ростовская область, куб.
Холодное водоснабжение	0,33	0,044
Горячее водоснабжение	0,21	0,037
Водоотведение	0,54	0,081

Согласно таблицы 1, сравнение норматива на ОДН по холодной воде, горячему водоснабжению и водоотведению в Ставропольском крае и Ростовской области показывает разницу 5-7 раз.

Данные различия возникают в связи с тем, что в отдельных регионах объем потребления на общедомовые нужды сильно занижается, в других - необоснованно завышается.

В отдельных регионах остро стоит проблема отсутствия утвержденных нормативов (например, в г. Москве). Из-за отсутствия в многоквартирных домах общедомовых приборов учета, невозможно начислить норматив потребления коммунальных ресурсов на содержание общедомового имущества (КР на СОИ), так как в формуле расчета участвует норматив потребления, не установленный в регионе. При этом Жилищный кодекс не предусматривает возможности распределить оплату за КР на СОИ между собственниками помещений на общем собрании собственников (ст. 44-48 ЖК РФ). Собственники вправе распределить только оплату, превышающую стоимость потребления КР на СОИ, рассчитанную по нормативу.

Причиной невыполнения управляющими компаниями своих обязанностей по текущему ремонту и содержанию многоквартирных домов являются штрафные санкции.

Действующая система административных взысканий за нарушения в сфере управления многоквартирными домами предусматривает двойную административную ответственность управляющих организаций за

нарушение правил управления многоквартирными домами и не учитывает тяжести содеянного и степени вины.

Статьей 7.22 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за нарушение управляющими организациями правил содержания и ремонта жилых домов и/или жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и/или перепланировку жилых домов и/или жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и/или перепланировка существенно изменяет условия пользования жилым домом и/или жилым помещением. Вместе с тем частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ установлена административная ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, что на практике также приводит к наказанию за нарушение правил содержания и ремонта МКД.

По ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ за 2019 год была привлечена к административной ответственности 3801 организация (2 011 предупреждений, 9919 штрафов на сумму 1,2 млрд руб.), при этом указанная статья применяется даже в случае незначительных нарушений со стороны управляющих организаций. По ст. 7.22 КоАП РФ в 2019 году взыскано еще 285 млн руб.

Практика показывает, что на некоторые организации накладывается несколько штрафов общей суммой в несколько миллионов рублей за год, что существенно затрудняет исполнение ими своих обязанностей по содержанию и текущему ремонту МКД, так как штрафные санкции организации не заложены в платежах собственников по содержанию и текущему ремонту МКД. Изъятие денежных средств в указанном размере у предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, создает негативную основу для дальнейших нарушений ими правил

управления, поскольку фактически изымаются средства, предоставленные жителями домов для выполнения необходимых работ по содержанию жилья.

На управляющие организации, выполняющие обязанности по содержанию и текущему ремонту (устранению дефектов) общего имущества, возлагается не предусмотренная действующим законодательством обязанность по осуществлению капитального ремонта общего имущества.

Управляющие организации не имеют собственных средств для проведения капитального ремонта, равно как и доступа к средствам, которые перечисляются собственниками помещений на счета региональных операторов фонда капитального ремонта.

Выявляя в ходе проверок нарушения, связанные с неосуществлением ремонта, имеющего все признаки капитального и невозможного к выполнению управляющими организациями, Госжилинспекции выдают управляющим организациям предписания, за невыполнение или ненадлежащее выполнение которых назначается административный штраф по ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ.

В результате управляющие организации вынуждены выплачивать административные штрафы из платежей населения за содержание и текущий ремонт общего имущества, фактически не имея возможности выполнить предписания Госжилинспекции.

Фактическая модель работы управляющих организаций не соотносится с юридической моделью. Управляющие компании, фактически являясь агентами по уплате коммунальных платежей, формально таковыми стать не могут.

В соответствии с положениями Постановлений Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 и от 14.02.2012 № 124 управляющие организации выступают в качестве исполнителей по

договорам с ресурсоснабжающими организациями и несут все риски неисполнения собственниками помещений своих обязательств по оплате коммунальных ресурсов.

Управляющие организации обязаны провести оплату коммунальных ресурсов не позднее установленного срока оплаты, при этом у жильцов установлена отсрочка по оплате - 31 день без начисления пени. Таким образом, управляющие организации фактически должны осуществлять платежи авансом до получения соответствующих средств от жителей дома. Долги по оплате коммунальных ресурсов, которые невозможно взыскать с собственников имущества (как физических, так и юридических лиц), также перекладываются на управляющие организации.

Возложение на управляющие организации обязанности по оплате коммунальных ресурсов де-факто не позволяет им переходить на УСН, так как сбор коммунальных платежей с населения автоматически приводит к превышению пороговых значений по выручке, при этом и агентский договор УК заключить тоже не могут.

Введенная изменениями в Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354-ПП и от 14.02.2012 № 124, ч. 6.3, 7.1 ст. 155 ЖК РФ возможность заключения прямых договоров между ресурсоснабжающими организациями и потребителями практически не реализуется, в том числе из-за невозможности собрать кворумы на общих собраниях.

Несмотря на принятые решения Конституционного Суда Российской Федерации, Правительство Российской Федерации посредством изменения методики увеличило для собственников помещений в многоквартирных домах размер платы за коммунальную услугу по отоплению [5].

Постановлениями КС РФ от 10.07.2018 № 30-П и от 20.12.2018 № 46-П собственникам помещений в многоквартирных домах было разрешено устанавливать индивидуальные приборы учета тепловой энергии и вне зависимости от количества установленных индивидуальных приборов учета

в многоквартирном доме использовать их показания в расчетах объема тепловой энергии. Кроме того, указанными постановлениями

Правительству Российской Федерации было предписано предусмотреть справедливый порядок определения платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирных домах, в которых хотя бы одно, но не все помещения, оборудованы индивидуальными приборами учета тепловой энергии.

Во исполнение указанных решений Конституционного Суда Российской Федерации Правительство Российской Федерации утвердило изменения в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденные Постановлением от 06.05.2011 № 354, которые повлекли увеличение размера платы за коммунальную услугу по отоплению:

• По старым правилам, умножая показания ИПУ тепловой энергии 0,294 Гкал на тариф на тепловую энергию в размере 1904,28 руб., получаем сумму к оплате, равную 560,22 руб. в месяц.

• Применение в соответствии с п. 42 (1) и 43 Правил новой формулы расчета стоимости тепловой энергии стоимость тепловой энергии увеличивается до 1213,98 руб. (0,294 - показания ИПУ + (119,5 кв. м — площадь квартиры × 393,94 Гкал - общее потребление дома в расчетный период) / 137 023,97 — общая площадь жилых и нежилых помещений).

Ресурсоснабжающие компании, входя в состав комиссий по проверке готовности жилых домов к отопительному сезону, злоупотребляют своими полномочиями для навязывания управляющим организациям невыгодных условий в процессе исполнения договоров.

ПАО «МОЭК» в г. Москве и аналогичные ресурсоснабжающие компании в регионах, являясь стороной в договорных отношениях с управляющими организациями, одновременно входят и в состав комиссий по проверке готовности жилых домов к отопительному сезону.

На практике, осуществляя техническую приемку, ресурсоснабжающие компании преднамеренно не подписывают акт о готовности дома, что создает для управляющих организаций риск получения штрафа либо лишения лицензии. В такой ситуации управляющие организации вынуждены соглашаться с заведомо невыгодными условиями в процессе исполнения договоров (например, подписание завышенных объемов потребления ресурса, подписание актов балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности на заведомо невыгодных условиях).

Текущее положение ЖКХ находиться в плачевном состоянии, однако в

В некоторых регионах массово предъявляются очевидно завышенные расчетные методы определения расчета объемов потребления воды и тепла для измерительных приборов, расположенных в многоквартирных домах, в результате оплата может составлять до 100 тыс. руб. в месяц.

Органы власти ссылаются на то, что если в доме не установлены приборы учета тепла во всех помещениях многоквартирного дома, то должны применяться расчетные методы.

С 1 января 2019 разрешено всем собственникам помещений устанавливать измерительные приборы учета тепловой энергии и использовать их показания в расчетах объема тепловой энергии независимо от количества установленных ИПУ в МКД. Постановления Конституционного Суда РФ от 10.07.2018 № 30-П и от 20.12.2018 № 46-П обязали Правительство Российской Федерации предусмотреть справедливый порядок определения платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирных домах, в которых хотя бы одно, но не все помещения оборудованы индивидуальными приборами учета тепловой энергии.

Решением данных проблем может стать:

- передача на баланс государства всех жилищно-коммунальных сетей;
- пересмотр действующей системы административных взысканий для управляющих компаний;
- обоснование нормативов на общедомовые нужды в каждом регионе РФ.

Так же важным шагом в строительстве и реконструкции сетей может стать пересмотр действующей системы налогообложения имущества, для мотивации предпринимателей инвестировать в сферу ЖКХ.

Библиографический список

1. Баженов, С.И. Основные подходы к моделированию системы управления ЖКХ в условиях рыночных преобразований / С.И. Баженов // Журнал экономической теории. 2008. № 4. С. 277-283.
2. Веснин В.Р. Менеджмент: учебник. / В.Р Веснин // М.: Проспект, 2012 - 504 с.
3. Егоров, Е.В. Экономика жилищного хозяйства России / Е.В. Егоров, М.В. Потапов. - М.: ТЕИС, 2002. – 342 с
4. Жилищный кодекс РФ N 188-ФЗ от 29 декабря 2004 г
5. «Основные фонды Санкт-Петербурга в 2017 году». Стат. сб./ Петростат. – СПб, 2018 – 58 с.
6. Сведения о снабжении теплоэнергией населения в Санкт-Петербурге в 2018 году /19.04.2019 ко
7. Свистунов А.В. Проблема эффективного управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Современная экономика: проблемы, тенденции, перспективы. 2010. № 3. С. 75-89.

8. Свистунов А.В. Экономические механизмы тарифного регулирования в жилищно-коммунальном хозяйстве // Современная экономика: проблемы, тенденции, перспективы. 2011. № 5. С. 13.

9. Симионов, Ю.Ф. Жилищно-коммунальное хозяйство. Справочник. / Ю.Ф. Симонов / 3-е изд, - Ростов н/Д: МарТ, 2010, - 286 с,