

Некоммерческое партнерство
«Региональный Центр общественного контроля
в сфере жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан»

М мой

К капризный

Д дом

ВОПРОСЫ ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ РЕГИОНА

Учебное пособие

КАЗАНЬ
ООО «Новое знание»
2015

УДК 64
ББК 65.441
М74

Печатается по решению редакционно-издательского совета КГАСУ

Рецензент

Кандидат экономических наук, руководитель Рабочей группы
по общественному контролю в сфере жилищно-коммунального хозяйства
Общественной палаты Республики Татарстан М.А.Каримов
Член Рабочей группы по общественному контролю в сфере
жилищно-коммунального хозяйства Общественной палаты
Республики Татарстан З.В.Куклина

Составители:

А.И.Романова, Е.А.Добросердова, А.Н.Афанасьева,
М.Д.Миронова, А.И.Рахматуллин, М.Ю.Застела

М74 Мой капризный дом: вопросы экономики и управления многоквартирными домами региона: Учебное пособие. – Казань: ООО "Новое знание", 2015. – 80 с.

ISBN 978-5-906668-45-5

В пособии раскрыты теоретические аспекты управления многоквартирными домами. Приведен обширный табличный и схематичный материал, который облегчает понимание сложного процесса современного реформирования жилищного фонда.

Начавшийся в стране процесс приватизации способствовал формированию рынка жилья, но существенно не повлиял на организацию управления и обслуживания жилищного фонда.

Настоящий материал подготовлен по результатам аналитического исследования практики управления жилищным комплексом России и Республики Татарстан. Основная цель пособия — осмыслить особенности управления многоквартирными домами региона в современных условиях.

Пособие предназначено для широкого круга пользователей, и может быть рекомендовано студентам, обучающимся по дисциплинам «Управление в городском хозяйстве», «Экономика городского хозяйства и строительства», «Управление жилищной сферой», «Управление многоквартирными домами».

Табл. 4. Илл. 25. Библиогр. 8.

УДК 64
ББК 65.441

ISBN978-5-906668-45-5

© Составители, 2015
© ООО «Новое знание»,
оформление, 2015

Оглавление

Введение	5
Глава 1. Экономика жилищной сферы	6
Глава 2. Управление многоквартирным домом	31
Глава 3. Концепция взаимоотношений застройщика и управляющей компании	48
Глава 4. Коммунальные платежи	55
Глава 5. Оптимизированная программа капитального ремонта жилищного фонда	60
Литература	79

Учебное пособие подготовлено на кафедре «Муниципальный менеджмент» Казанского государственного архитектурно-строительного университета. Основная цель кафедры "Муниципального менеджмента" – подготовка высококвалифицированных специалистов-менеджеров в области жилищно-коммунального хозяйства, способных к профессиональной деятельности по обеспечению рационального управления экономикой, производством и социальным развитием жилого фонда и городского хозяйства с учетом отраслевой специфики, технологии, организации производства, эффективного природопользования.

Составители учебного пособия:

Сотрудники кафедры «Муниципальный менеджмент» Казанского государственного архитектурно-строительного университета:

Романова Анна Ильинична – доктор экономических наук, профессор, заведующая кафедрой, автор более 100 работ в области строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Миронова Маргарита Давыдовна – доктор экономических наук, доцент, специалист в области управления жилищно-коммунальным комплексом.

Добросердова Елена Александровна – кандидат экономических наук, доцент, специалист в области ресурсосбережения и экологической экспертизы объектов.

Афанасьева Альбина Назиповна – кандидат экономических наук, специалист в области муниципального менеджмента.

Рахматуллин Асхат Ирекович – ассистент кафедры, специалист в области управления имуществом.

Профессор Национального исследовательского университета «Казанского государственного технического университета им. А.Н. Туполева»:

Застела Михаил Юрьевич – член общественного совета при Министерстве строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан, член научно-экспертного совета при Комитете Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера, член рабочей группы НП «ЖКХ Контроль» г.Москвы по совершенствованию законодательства в сфере ЖКХ Российской Федерации, член общественной палаты Республики Татарстан.

Введение

Одним из важнейших направлений социально-экономических преобразований в России является развитие жилищной сферы и дальнейшее ее реформирование, ориентированное на создание необходимых условий жизнедеятельности человека и улучшение среды обитания. Ведущие отрасли в составе данной сферы – это жилищное строительство и жилищно-коммунальное хозяйство, которые обеспечивают воспроизводство и содержание жилищного фонда, а также доведение жилищно-коммунальных услуг до непосредственных потребителей.

Состояние и специфика ЖКХ, его функционирование на современном этапе требуют новых подходов к реформированию. И поскольку ЖКХ является сферой, непосредственно связанной с благосостоянием населения, удовлетворением его жизнеобеспечивающих потребностей, главной задачей государства сейчас является достижение равновесия между интересами государства и человека, снятие социальной напряженности, достижение конечной цели – повышение качества жизни людей.

Жилищно-коммунальный комплекс - это сложная социально-экономическая система, обеспечивающая жизнь и работу населения, а также предприятия различных отраслей народного хозяйства необходимыми ресурсами воды, газа, тепла и др. Поэтому важнейшей задачей государства должна стать задача построения эффективной системы управления ЖКК.

Также для эффективного функционирования ЖКК необходим переход на инновационный путь развития, который имеет особое значение для жилищно-коммунального комплекса регионов и находится в критическом состоянии. Введение инноваций в работу предприятий ЖКХ на муниципальном уровне содействует повышению эффективности их работы, что непосредственно отражается на улучшении социального самочувствия населения.

Анализ остроты широкого круга вопросов управления сферой ЖКК подтверждает, что эта задача управления приобретает необходимость коренного реформирования, а сама система управления ЖКК требует глубоких преобразований. В процессе реформирования системы управления жилищно-коммунальным комплексом города Казани, сформирована оптимальная организационная структура управления отраслью.

Для дальнейшего совершенствования системы управления жилищно-коммунальным комплексом необходимо внедрение принципов государственно-частного партнерства, позволяющих оказывать населению муниципального образования высококачественные и экономически эффективные жилищно-коммунальные услуги, привлекать инвестиции в ЖКК, перераспределять риски между его участниками.

Глава 1. Экономика жилищной сферы

Жилищно-коммунальная сфера экономики занимает особое положение в общей системе государственной экономики и политики, поскольку, с одной стороны, находится в тесной связи с другими направлениями социально-экономической политики государства, а с другой - затрагивает экономические интересы каждого гражданина.

Жилищно-коммунальный комплекс представляет собой многопрофильное хозяйство, обслуживающее несколько подотраслей, охватывающих более 30 видов деятельности. Условия комфортного проживания населения и работы предприятий города обеспечиваются путем надежного и бесперебойного обслуживания, предоставления коммунальных услуг, а также посредством реализации процессов обновления жилищного фонда.

Структура жилищной сферы в Российской Федерации включает в себя продавцов, покупателей и профессиональных участников рынка (рис. 1). Профессиональные участники рынка - это инвестиционные и девелоперские компании, жилищно-строительные, жилищно-накопительные, и жилищные кооперативы, агентства недвижимости, ипотечные и риэлтерские агентства, другие организации. На рынке жилья особую роль играют государственные органы и органы местного самоуправления, которые осуществляют законодательное и нормативное регулирование рыночных процессов и выполняют определенные функции в качестве участников рынка жилья. Регулирование рынка жилья осуществляется с помощью проведения мониторинга рынка жилья. Мониторинг рынка жилья проводится с целью качественной и количественной оценки принимаемых управленческих решений. Проводимый мониторинг дает оценку некоторым характеристикам самого жилищного рынка, таким, например, как платежеспособный спрос и потребности населения, предложение товаров и услуг на рынке жилья, оборот финансовых средств и др.



Рис. 1. Структурная схема жилищной сферы в Российской Федерации

Мониторинг позволяет также учитывать состояние жилищного фонда района, города, региона и страны в целом как основы рынка жилья, позволяет оценить возможности строительного комплекса по увеличению объема и повышению качества жилищного фонда, а также возможности жилищно-коммунального хозяйства по повышению комфортности жилья и снижению потерь при оказании жилищно-коммунальных услуг населению.

Рассмотрим структуру рынка жилья (рис. 2). Следует отметить, что рынок жилья существенно отличается от других рынков товаров и услуг, поскольку жилье – единственный в своем роде товар, обладающий определенной спецификой (рис. 3).

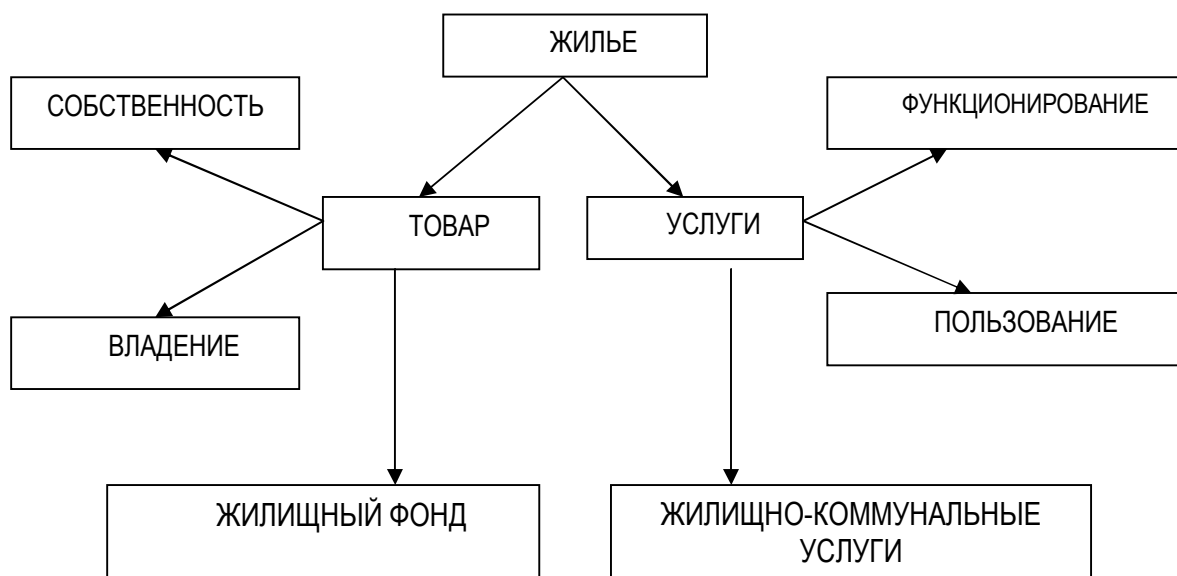


Рис. 2. Структура рынка жилья

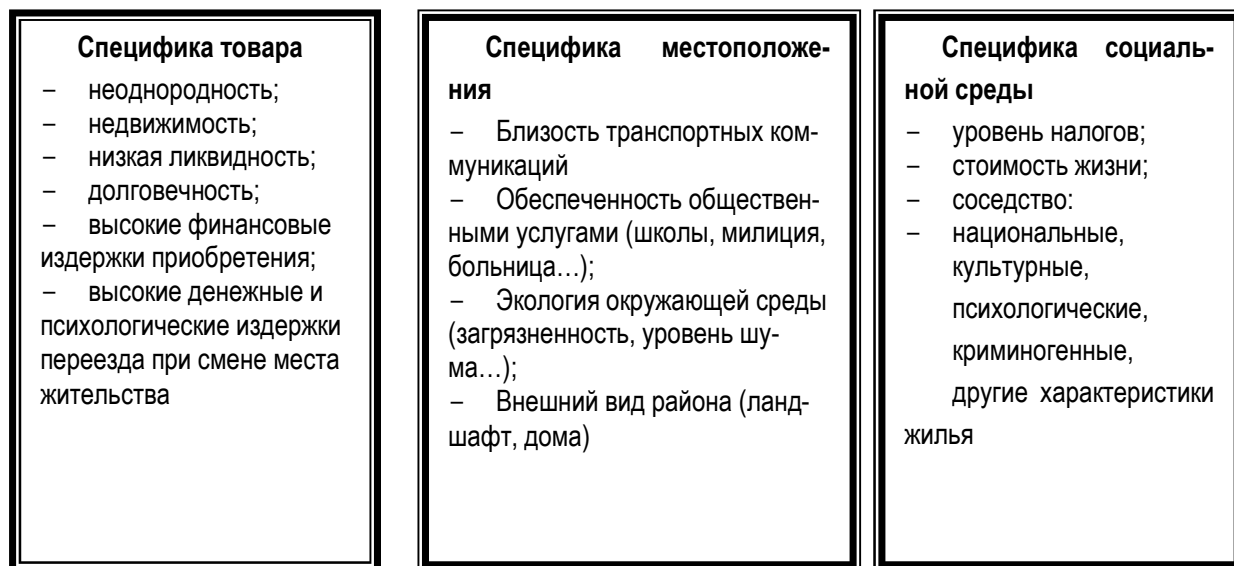


Рис. 3. Специфика рынка жилья как экономической категории

Выделяют следующие **характерные особенности жилья**, отличающие его от других товаров¹:

- 1) жилье различается по размеру, местоположению, времени постройки, внутренней планировке, отделке и коммунальным удобствам; рынок жилья неоднороден;
- 2) жилье является недвижимостью: перемещать его из одного места почти всегда просто невозможно;

¹ по материалам Фонда "Институт экономики города".

3) жилье предполагает долговечность функционирования: если содержать его в порядке, поддерживать его качество на должном уровне, то оно может служить несколько десятилетий;

4) жилье имеет высокие издержки приобретения (значительную стоимость): чтобы купить жилье, обычная семья должна либо копить в течение долгого времени, соизмеримого с продолжительностью трудового стажа среднего работника, либо взять в заем крупную сумму денег (также на длительный срок);

5) жилье имеет также высокие денежные и моральные издержки переезда: в денежные издержки включается стоимость собственно переезда, в психологические издержки входят негативные психологические состояния индивида, связанные с изменением обычного окружения человека – района, друзей, школы, магазинов и т.д.

Следует отметить, что одна и та же категория «жилье» имеет две стороны, имеющие принципиальные отличия. Поэтому рынок жилья является системой двух взаимосвязанных частей, одна из которых представляет жилищный фонд, другая — сферу жилищно-коммунальных услуг. Так, для описания и исследования рынка жилья обычно разделяют понятия «жилье» как товар и жилищно-коммунальные услуги, обозначающие, соответственно, жилищный фонд и текущее функционирование жилищного фонда.

Понятие *жилищная собственность или жилищный фонд* – это собственно строения или дома, размеры которых всегда определяются на конкретный момент времени. Понятие жилищно-коммунальных услуг, в свою очередь, относится к аспекту текущего функционирования жилищного фонда, каждая единица которого производит ряд потребительских услуг: служит убежищем, средством развития семьи, местом отдыха и т.д. Таким образом, единица жилищного фонда производит непрерывный поток жилищно-коммунальных услуг, которые можно количественно измерить за определенный период времени.

Плата за жилье (в России – наем, в экономически развитых странах – рента), устанавливаемая на рынке жилищно-коммунальных услуг, связана не столько с капитальными затратами на строительство здания, сколько с количеством и качеством услуг и другими факторами. Изучая спрос и предложение жилищного фонда, мы тем самым изучаем объект, создающий жилищно-коммунальные услуги. Существующие различия между этими двумя понятиями имеют особое значение для ценообразования, поскольку довольно часто бывает, что цены на жилые здания движутся в одном направлении, а цены на создаваемые ими услуги – в противоположном. Наглядно это проявляется в случае, когда домовладелец сам живет в собственном доме. Здесь не приходится говорить о двух отдельных рынках: приобретение жилища как предмета собственности и приобретение жилищных услуг сливаются в одно решение. На рынке жилья, сдаваемого

внаем, где продаются и покупаются услуги, в качестве цены выступает плата за жилье (при понижении платы за жилье следует ожидать повышения спроса на жилищные услуги).

Рассмотрим некоторые *особенности жилищного фонда и их непосредственное влияние на рынок жилищно-коммунальных услуг*. Одна из важных характеристик жилья – его *долговечность*. Долговечность жилья имеет *три последствия для рынка жилищных услуг*. Во-первых, владелец жилища может контролировать темпы физического износа, тратя деньги на его техническое обслуживание и ремонт. Во-вторых, ежегодно на рынок поступает большое количество вторичного жилья в домах, которым больше 10 лет, живут постоянно от 70 до 80% семей. В-третьих, так как на рынке доминирует вторичное жилье и изменения цен вызывают лишь относительно небольшие изменения предлагаемого количества, то можно говорить об относительной неэластичности предложения жилья. Так как обслуживание и ремонт повышают качество жилищных услуг, покупатели готовы больше платить за него, то есть улучшение технического обслуживания повышает квартплату и рыночную стоимость.

В процессе старения жилища расходы на техническое обслуживание возрастают, а значит, меняется и оптимальный объем жилищных услуг. Предположим, что величина суммарных издержек превышает совокупный доход. В этом случае очевидно, что жилищный фонд является убыточным и его владелец поставлен перед выбором одной из трех альтернатив: переоборудование жилища в нежилое помещение (магазин, офис и т.п.); временное закрытие или изъятие жилища из рыночного обращения; продажа или полный отказ от жилища.

Следующей важной характеристикой жилья является его *высокая стоимость*. Высокая стоимость жилья ведет к тому, что, во-первых, из-за необходимости крупных инвестиций в домовладение многие семьи в странах с развитой рыночной системой переходят на аренду жилья, а не приобретают его в собственность; во-вторых, большинство семей со средним доходом используют приобретение недвижимости как средство вложения капитала. Рассмотрим проблему выбора между арендой и домовладением и влияние на этот выбор государственной политики.

Рынок жилья следует рассматривать как *взаимодействие рынка фонда жилья и рынка жилищно-коммунальных услуг. Связь между этими двумя рынками осуществляется по двум направлениям:*

- размер оплаты жилищно-коммунальных услуг. Происходящие изменения тарифов по оплате жилищно-коммунальных услуг теоретически оказывают влияние на уровень спроса на рынке жилья, так как инвесторы, приобретая недвижимость, в конечном счете приобретают источник текущего или будущего дохода;
- строительство. При увеличении интенсивности строительства воз-

растает предложение жилья и, как следствие, падают цены не только на жилье, но и на жилищно-коммунальные услуги. Взаимосвязь между двумя рынками можно проиллюстрировать четырехквadrатной диаграммой (рис. 4).

Рассмотрим объект рынка жилищно-коммунальных услуг – собственно структуру единицы услуги. Что же такое жилищно-коммунальные услуги? Рисунок 6 дает наглядное представление и общую характеристику всех жилищно-коммунальных услуг, которые мы регулярно потребляем и оплачиваем.

Структура жилищно-коммунального комплекса

К объектам коммунального хозяйства относятся:

- источники коммунальных ресурсов (вода, тепло, газ, электричество);
- системы поставки таких ресурсов в жилые и другие дома всевозможным потребителям и, в первую очередь, членам общины;
- иные транспортные системы, в том числе используемые для доставки граждан к местам работы (от жилья) и т.п.;
- системы отвода и утилизации отходов, в том числе бытовая, ливневая канализации, очистные сооружения, свалки мусора и т.п.

Слово «коммунальное» происходит от слова «коммуна» (община), общинное. Наиболее понятным для многих людей является термин «коммунальная квартира». Так называют квартиру, в которой разные комнаты принадлежат на праве собственности или пользования разным лицам («коммунальным жильцам»). В таких квартирах прихожие, кухни, туалеты, ванны, газовые плиты являются общим, т.е. коммунальным имуществом.

Степень общности («коммунальности») может быть разной. Когда говорят о коммунальном имуществе, всегда должен возникать вопрос – о чьей общности идет речь, сколько лиц она включает, с какой целью и что является основой единения? В наших случаях основой единения является общее, связующее имущество и совместные права на него.

Термин «жилищно – коммунальное имущество» означает, что речь идет о коммунальном имуществе, связанном с жильем.

Жилищно – коммунальное имущество следует различать по степени общности, по форме собственности, по назначению и т.п. Введем следующие представления о жилищно – коммунальном имуществе:

- жилищно – коммунальное имущество внутриквартирного уровня общности;
- жилищно – коммунальное имущество в многоквартирном доме;
- жилищно – коммунальное имущество, входящее в состав домовладения;
- муниципальный коммунальный фонд (коммунальное хозяйство муниципальной общины).

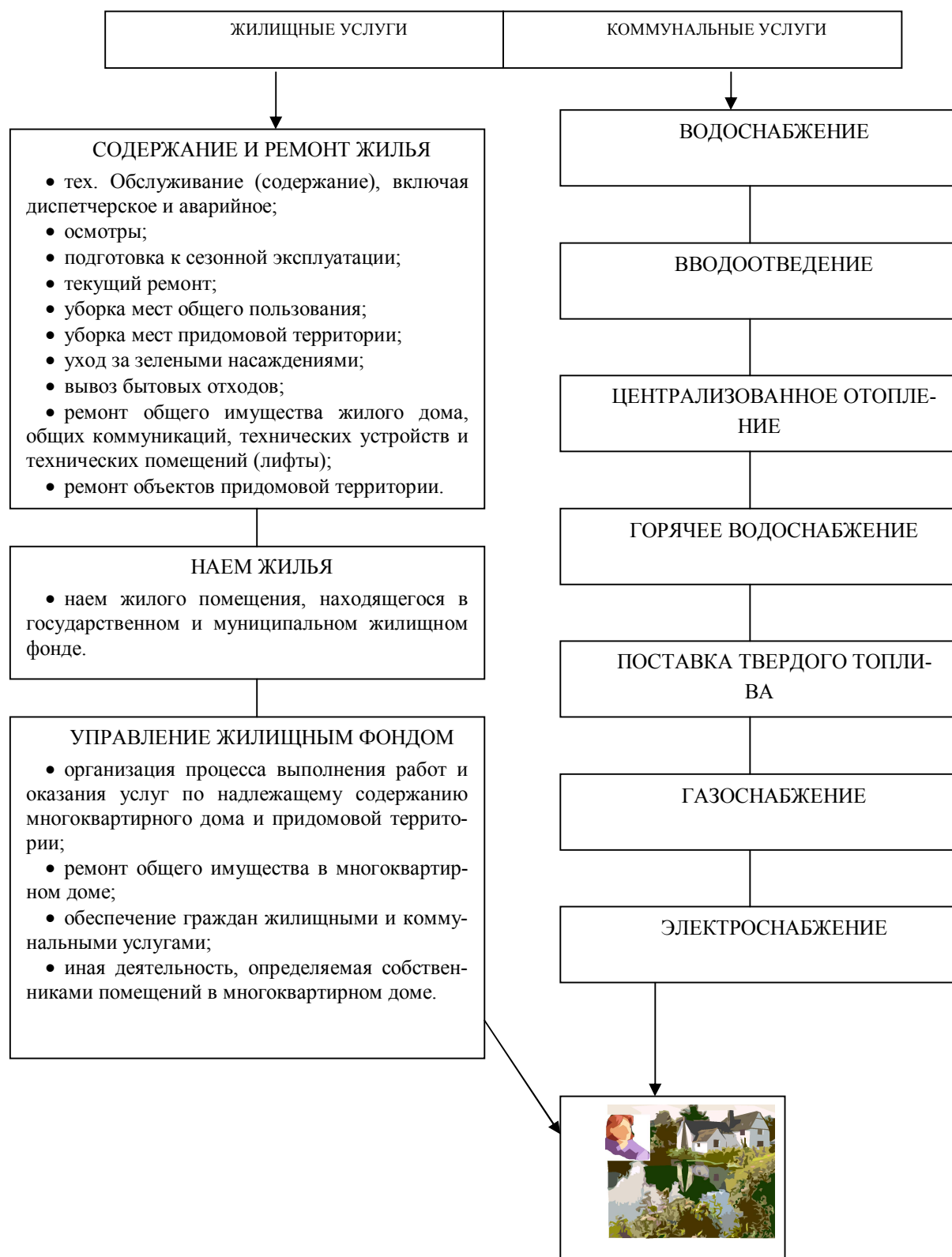


Рис. 4. Общая характеристика жилищно-коммунальных услуг

Раскроем сущность этих понятий.

1. Внутриквартирное жилищно – коммунальное имущество в коммунальной квартире

В этом случае имущество содержит две коммунальные (общие) компоненты:

- жилищно – имущественную компоненту в виде мест общего пользования (помещение кухни, ванной, туалета, прихожей) и общих ограждающих и иных конструкций;
- общие санитарно – технические приборы, иное оборудование (газовая плита и т.п.), а также ту часть труб, проводов, батарей отопления, которая может быть отделена (устранена) без ущерба для законных интересов и прав собственников других квартир.

Часто именно вторую компоненту называют «коммунальной». Коммунальные услуги включают в себя уборку мест общего пользования, их текущий ремонт, стоимость поставки ресурсов по общим системам, ревизионный, текущий, аварийный ремонт этих систем и оборудования и т.п.

2. Внутридомовое жилищно – коммунальное имущество

В состав такого имущества входят:

- все межквартирные места общего пользования (коридоры, лестницы), помещения, предназначенные для размещения общего инженерного имущества (котельные, бойлерные, шахты для лифта и т.п.);
- все несущие конструкции от фундамента до крыши, а также иные конструкции, ограждающие и разделяющие помещения разных собственников;
- все инженерно – технические коммуникации, предназначенные для поставки водных и прочих ресурсов жильцам, от ввода в дом до места соединения, после которого начинается имущество собственника квартиры, помещения, а также соответствующее оборудование (лифт, бойлер и т.п.).

Первые две компоненты являются коммунальной частью жилища, а последняя – частью инженерно – технических коммунальных систем.

3. Жилищно – коммунальное имущество в составе домовладения.

В состав такого имущества входят:

- внутридомовое жилищно – коммунальное имущество, а также инженерно – технические коммуникации, соединяющие внутридомовые коммуникации с внутригородскими, межквартальными коммуникациями, которые должны входить в состав муниципального городского хозяйства;
- коммунальные постройки общего назначения, находящиеся на территории земельного участка, входящего в состав домовладения, в том

числе мусоросборники, детские и спортивные площадки, элементы благоустройства, включая стоянку для автомашин, асфальтное покрытие и т.п.

- земельный участок, входящий в состав домовладения на глубину до 5м, после которых находятся недра.

Коммунальные (инженерно – технические) коммуникации, входящие в состав домовладения и проходящие вне пределов межевой линии, ограничивающей территорию землевладения, принадлежат домовладельцу, а земельный участок, через который они проходят, – муниципальной общине. Если объекты чьей – то собственности на законном основании проходят под земельным участком, находящимся в другой собственности, то должно возникать обременение права собственности на такой земельный участок. Под земельным участком, входящим в состав домовладения, могут проходить коммуникации другого домовладения. Это должно приводить к обременению прав собственности на земельный участок и на коммуникационные сети, проходящие через чужой участок.

В отношении всех видов недвижимого наземного, подземного и воздушного имущества необходимо четко и строго устанавливать границы собственности любых лиц, в том числе отделяя частное имущество, принадлежащее на праве единоличной собственности, от коллективного (общего), принадлежащего на праве общей собственности.

4. Муниципальный жилищно – коммунальный фонд

Все виды жилья (жилых помещений в доме), домов или их частей, долей, а также все инженерно – технические системы, предназначенные для поставки ресурсов и отвода отходов, которые принадлежат на праве собственности муниципальной общине, образуют общее понятие «жилищно – коммунальный фонд».

Этот фонд с позиций специфики и технологии управления его содержанием, эксплуатацией целесообразно подразделять на:

- жилищно – коммунальный фонд, входящий в состав дома;
- прилегающие к дому дворовые территории с их мусоросборниками, которые надлежит убирать и содержать в порядке;
- инженерно – технические системы поставки ресурсов жилищным потребителям (системы водопровода, бытовой и ливневой канализации и т.д.);
- городские источники ресурсов, в том числе водозаборы, артезианские скважины, котельные, ТЭЦ, трансформаторные подстанции и т.п.;
- городские приемники для утилизации отводимых стоков и мусора и т.п.

После отвода от дома или от домовладения инженерно – технические системы, коммуникационные и другие системы являются объектами самостоятельной эксплуатации и ремонта. Часто именно их называют «комму-

нальными системами».

Наряду с таким, упрощенным понятием, существует более широкое понятие коммунального имущества, предназначенного для использования в бытовых целях. В этом случае в состав таких систем входят банно – прачечные предприятия, парикмахерские, кладбища и т.п. В еще более широкой интерпретации к таким системам относят общественный транспорт, в том числе трамвайный, автобусный; системы уличного освещения; дороги, виадуки, мосты и т.п. В состав коммунального имущества не принято относить имущество учреждений образования, здравоохранения, органов муниципальной власти и т.п.

Специфика жилищно-коммунального комплекса заключается в том, что предприятия, входящие в этот, один из самых больших секторов экономики России, рассредоточены по всей территории страны и находятся в сфере ответственности органов местного самоуправления. Данная особенность не позволяет сегодня эффективно проводить реформы, полагаясь исключительно на усилия центра.

Только создание на государственном уровне эффективной системы мотивации, как с положительными, так и с отрицательными стимулами для всех задействованных в этой системе субъектов — от производителей и потребителей жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) до органов местного самоуправления, может реально изменить положение.

Был выделен ряд устойчивых положительных тенденций, которые позволяют утверждать, что при всех издержках **реформа жилищного сектора** происходит в соответствии с экономическими, рыночными принципами. Перечислим эти тенденции:

- приватизация государственного (муниципального) жилищного фонда привела к появлению множества частных собственников жилищного фонда;
- рынок купли-продажи жилья стал неотъемлемой частью жилищных отношений;
- в основном, проведена передача ведомственного жилищного фонда и других объектов социального назначения в муниципальную собственность, что позволило в значительной мере снять бремя социальных функций с промышленных предприятий и повысить эффективность их деятельности;
- существенно повысился удельный вес платежей населения и оплаты жилищно-коммунальных услуг при снижении доли бюджетного дотирования отрасли и обеспечении адресной защиты малоимущих семей;
- реализована первая в России система адресной социальной защиты населения — программа жилищных субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг.

В то же время, очевидно, что главная цель жилищно-коммунальной

реформы — повышение качества и надежности предоставления жилищно-коммунальных услуг за счет **развития** экономических отношений в отрасли, открытия рынка этих услуг для частного бизнеса, эффективного регулирования естественных монополий стимулирования ресурсосбережения, развития инициативы собственников жилья — достигнута не была.

Одно из основополагающих в реформе отрасли решений, принятых руководством республики, – преобразование собственности во всех сферах жилищно-коммунального хозяйства. В первую очередь это решение связано с необходимостью привлечения в отрасль инвестиций. А лучшей гарантией инвестору, что он вернет свои средства, является возможность самостоятельно управлять этим процессом. Но, несмотря на реализацию этой задачи в кратчайшие сроки, никто не снимал обязанность с предприятий жилищно-коммунального хозяйства проводить свою обычную работу по производству и поставке услуг потребителям.

Жилищно-коммунальное хозяйство — сфера деятельности, в которой устойчивое функционирование системы жизнеобеспечения приобретает первостепенное значение по улучшению качества жизни населения и представляет собой сложный и многоотраслевой производственно - технический комплекс.

Производственная структура жилищно-коммунального хозяйства интегрирует более 30 видов деятельности, основные из которых:

- жилищное хозяйство и ремонтно-эксплуатационное производство;
- водоснабжение и водоотведение;
- коммунальная энергетика;
- благоустройство городов и райсельцентров;
- гостиничное хозяйство;
- предприятия коммунально-бытового обслуживания и другие.

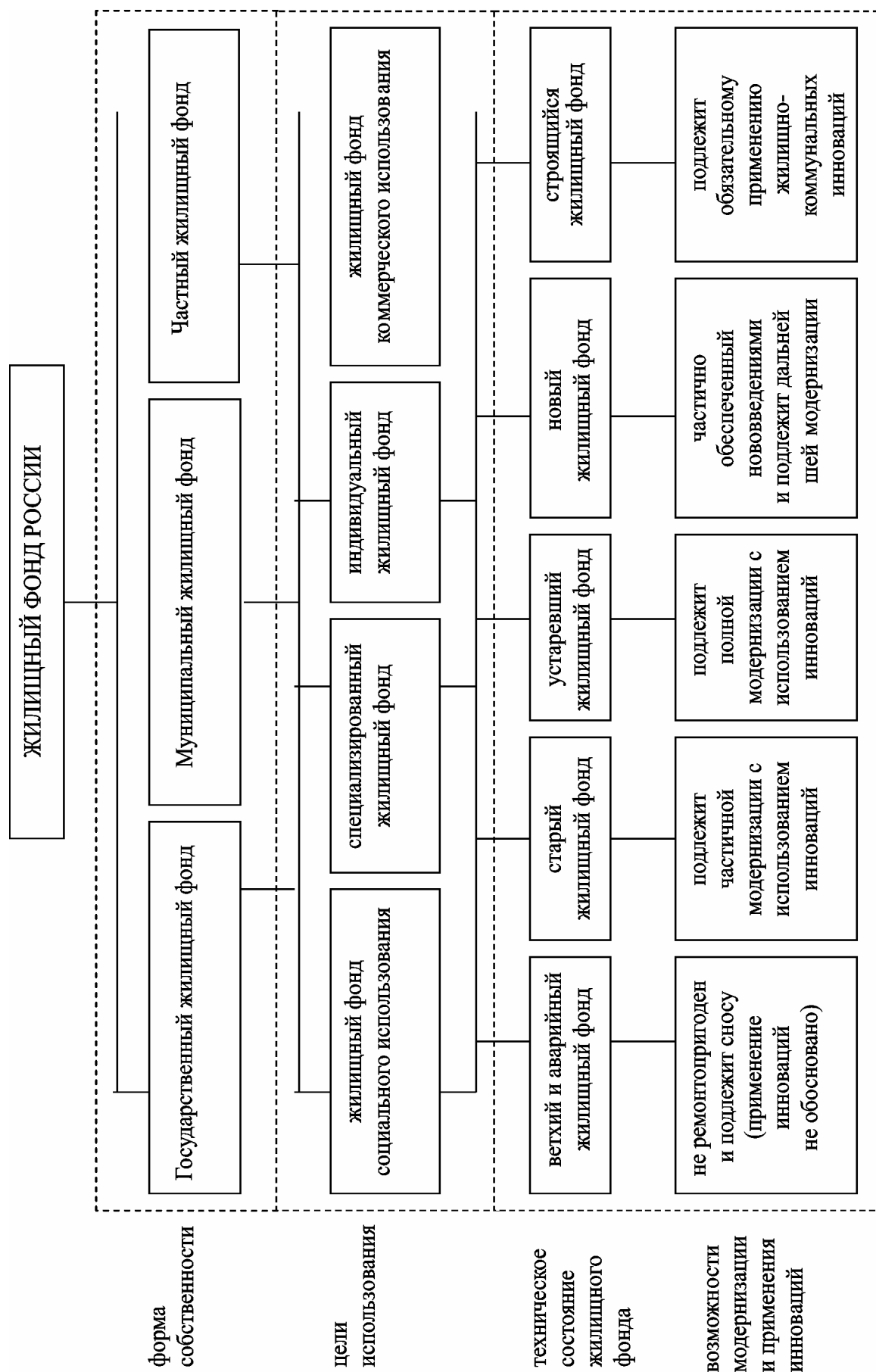


Рис. 5. Структура жилищного фонда России

Средний темп простого воспроизводства жилищного фонда составляет 0,73% в год (количество ежегодно заменяемого жилого фонда), что соответствует длительности цикла полного воспроизводства, т.е. периода, в течение которого заменяются жилые здания — 137 лет. Это означает, что в настоящее время жилые здания заменяются примерно на 35-40 лет позже, чем предусмотрено нормами.

Кроме того, на местах средства на капитальный ремонт жилищного фонда направляются бесконтрольно на отдельные виды работ или элементы жилищного фонда. Никто это во времени и объеме не регламентирует и не контролирует, не говоря уже о не целевом использовании средств.

Перекося и административное перераспределение средств от одного элемента капитального ремонта на другой, в особенности, от внутриквартирных элементов непосредственно самого дома на внешние элементы жилого фонда в последние годы увеличился.

Необходимо отметить, что перенос сроков проведения капитального ремонта на 3 - 4 года после истечения нормативных сроков увеличивает его стоимость на 18 - 21%.

Задачей Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ в области технической политики при производстве капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда должно стать максимальное применение при замене элементов зданий таких материалов, которые имели бы как можно больший срок службы, т.е. «подтягивать» их до срока службы определяющих элементов, а следовательно, и до уровня службы зданий в целом. При таком подходе со временем могут быть пересмотрены действующие нормативы продолжительности эффективной эксплуатации зданий.

В связи с этим, возникает противоположное традиционному взгляду предложение: производить предупредительный ремонт (до достижения предельного износа) и досрочную замену элементов зданий. На первый взгляд, досрочная замена кажется парадоксальной, но такие досрочные замены и ремонты могут привести к снижению затрат на капитальный ремонт.

Значительная часть жилищного фонда, особенно построенного до середины шестидесятых годов, не удовлетворяет потребности населения не только по объему, но и по своим качественным характеристикам и является по проектным данным самыми энергорасточительными сооружениями. Важное значение при строительстве новых объектов имеет переход на новые конструктивные решения с учетом повышенных требований в части сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций при строительстве зданий из кирпича, блоков и монолитного железобетона.

Наряду с утеплением стен зданий нового строительства, важная роль принадлежит теплоизоляционным работам на реконструируемых зданиях

старой застройки. В этом случае необходимо нанесение на стены зданий дополнительных теплоизоляционных слоев. Не меньшее значение имеет повышение теплозащиты окон, дверей, кровли.

Обеспечение сохранности жилого фонда республики, содержание его в технически исправном состоянии зависят от своевременного и качественного проведения капитального ремонта.

Капитальный ремонт жилых домов.

Капитальный ремонт зданий - это, прежде всего, комплекс ремонтно-строительных работ по восстановлению с целесообразным улучшением эксплуатационных показателей жилого здания, направленных на обеспечение надежности и комфортности зданий (элементов).

Основной проблемой капитального ремонта является формирование бюджетной потребности по минимальному уровню социальных стандартов, то есть ниже нормативного на 30%. С учетом секвестирования, бюджетное финансирование ежегодно занижается наполовину против действующих норм амортизационных отчислений. В результате, как правило, проведение ремонта переносится на несколько лет. За это время происходит значительное удорожание стоимости материалов, работ, что приводит к дополнительным затратам.

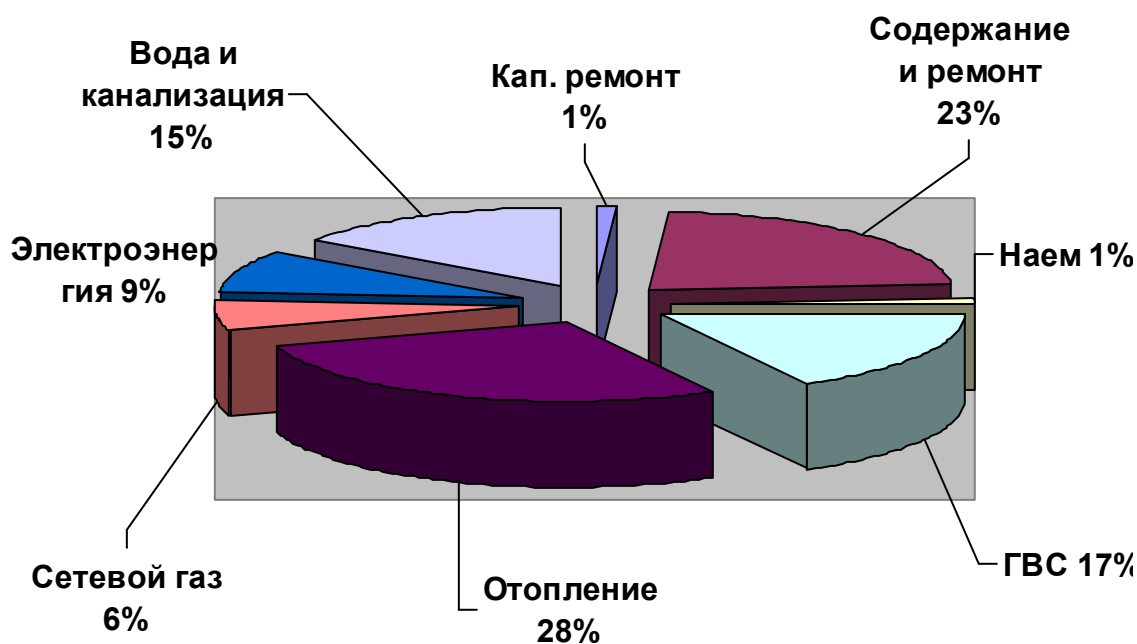


Рис. 6. Структура жилищно-коммунальной услуги

Конкуренция в ЖКХ

В коммунальном секторе (отопление, водоснабжение, водоотведение, газ, электроэнергия) конкуренция невозможна, по крайней мере, пока. Конкуренция здесь затруднена технически и экономически (государственные тарифы). А что касается жилищного сектора (наем, содержание и ремонт, капитальный ремонт), то здесь уже достаточно давно работают частные компании в качестве подрядчиков.

Осуществить повышение качества жилищно-коммунального обслуживания, обеспечить надежность функционирования коммунальных систем жизнеобеспечения, совершенствование тарифной политики, постепенно отказаться от дотационности отрасли – решение указанных задач невозможно осуществить без достижения определенного уровня конкуренции в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Формирование конкурентной среды позволит создать рыночные основы работы жилищно-коммунального хозяйства и обеспечить оптимальное соотношение между стоимостью и качеством жилищно-коммунальных услуг. Однако состояние конкурентной среды напрямую зависит от уровня развития предпринимательства, в первую очередь — в его малых и средних формах. В отличие от большинства других отраслей городского хозяйства, где уровень развития предпринимательства уже достаточно высок, например, в торговле, общественном питании, строительстве, уровень развития предпринимательства в жилищно-коммунальном хозяйстве остается крайне низким.

В настоящее время в ЖКХ пока еще определяющую роль играют государственные и муниципальные унитарные предприятия. Доля частных предприятий и объем выполняемых ими работ (оказываемых услуг) в общем объеме жилищно-коммунальных услуг, потребляемых населением, невелики. Необходимость развития всех возможных форм частного бизнеса для создания конкуренции в отрасли и привлечения инвестиций является общепризнанной. Однако количество унитарных предприятий по-прежнему весьма значительно, их основная деятельность не всегда отвечает интересам потребителей жилищно-коммунальных услуг.

В связи с вступлением в действие с 1 марта 2005 года Жилищного кодекса РФ и пакета законов по формированию рынка доступного жилья, представляющего основы новой государственной жилищной политики, появились принципиально новые подходы к развитию рыночных отношений в жилищно-коммунальной сфере, которые позволяют прогнозировать эффективное развитие отрасли в целом при активной действенной инициативе органов государственной власти и местного самоуправления. В контексте сегодняшнего процесса реформирования и развития сферы ЖКХ особое значение имеют **два направления**: создание благоприятных условий для привлечения бизнеса к управлению и обслуживанию жилья и раз-

работка и внедрение механизмов государственно-частных партнерств в коммунальной сфере (рис. 7).

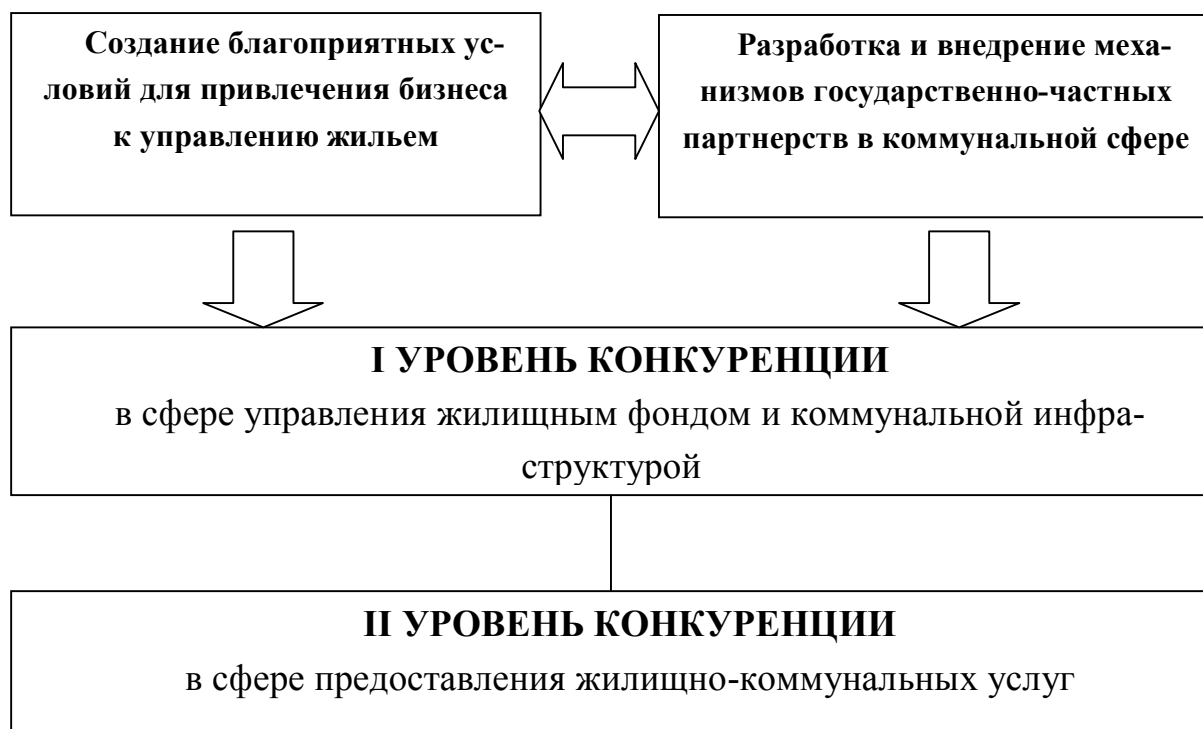


Рис. 7. Развитие двухуровневой конкуренции в ЖКХ

1. **Создание благоприятных условий для привлечения бизнеса к управлению и обслуживанию жилья.** Инертность и низкий уровень информированности как населения, так и предпринимателей, а также отсутствие благоприятных условий для привлечения бизнеса и инвестиций в ЖКХ, сдерживает реализацию положений ЖК РФ и развитие конкуренции на рынке жилищных услуг в целом.

2. **Разработка и внедрение механизмов государственно-частных партнерств в коммунальной сфере.** Необходимость привлечения значительных инвестиций в коммунальный сектор давно назрела, но допуск частных компаний должен осуществляться строго под контролем государства. Качественное улучшение работы коммунального комплекса требует повышения эффективности управления и привлечения капиталовложений в объемах, существенно превосходящих возможности бюджета. В то же время использование механизмов приватизации коммунальных систем в настоящее время нецелесообразно и даже опасно, по причине непредсказуемых политических и социально-экономических последствий. На данном этапе необходимо формирование соответствующих институциональных структур, новых партнерских форм взаимодействия публичного и частного капитала.

Наличие профессиональных управляющих позволяет собственнику сосредоточиться на своем бизнесе и не заниматься проблемами, связанными с жильем, и, в то же время, стимулирует развитие сегмента управленческих услуг на рынке жилищно-коммунального хозяйства. Таким образом, управляющие компании выполняют специфические функции на рынке недвижимости, предоставляя услуги по комплексному, системному управлению недвижимостью на всех этапах ее жизненного цикла.

Конкуренция на рынке ЖКХ – залог высокого качества жилищно-коммунальных услуг и справедливых тарифов. Многочисленные компании, предлагающие услуги по управлению многоквартирными домами, в борьбе за клиентов – собственников жилья стремятся снижать цены и постоянно повышать качество предлагаемых услуг. В результате действия законов экономики выигрывают граждане – потребители услуг.

Такие коммунальные услуги как энергетика, газо-, тепло- и водоснабжение являются полем работы монопольных компаний, где малому и среднему бизнесу места быть не может. Однако почти все жилищные услуги – и управление жилым фондом (техническое обслуживание, эксплуатация лифтов и систем безопасности, обеспечение теле- и радиовещания, текущий ремонт, вывоз мусора и др.), а также капитальный ремонт общего имущества и жилых помещений, принадлежащих определенным собственникам – это сфера малого бизнеса.

На сегодняшний день нет общепринятого и достаточно точного определения понятия *«конкурентоспособность управляющей компании»*. В литературе чаще всего это понятие трактуется как комплекс потребительских и стоимостных характеристик товара, определяющих его успех на рынке. Что касается предприятия, то здесь конкурентоспособность связывается с его рейтингом или местом среди предприятий стратегической конкурентной группы. Основываясь на анализе существующих подходов к определению конкурентоспособности, можно дать следующее определение: конкурентоспособность управляющей компании на рынке недвижимости – это ее способность удовлетворять потребности клиентов в управлении объектами недвижимости более качественно и эффективно по сравнению с другими субъектами стратегической конкурентной группы и удерживать долю рынка, обеспечивающую компании требуемый уровень доходности.

Управляющая организация в качестве исполнителя целого комплекса жилищно-коммунальных услуг (далее – ЖКУ) является базовым связующим звеном между потребителями ЖКУ и подрядчиками жилищных услуг, а также поставщиками коммунальных ресурсов. Ответственность, которую несет УК перед гражданами за бесперебойное и качественное предоставление ЖКУ, система управляющих организаций составляет экономический стержень всего жилищно-коммунального хозяйства.

Конкурентоспособность управляющей компании (далее – УК) зависит от качества ее услуг, поэтому повышение конкурентоспособности компании должно базироваться на принципах эффективного управления недвижимостью, к которым следует относить принцип пообъектного управления, а также принцип комплексности управления, обеспечивающий учет специфических особенностей каждого объекта, принцип целенаправленности управления, предусматривающий, что применительно к каждому объекту недвижимости собственником должна быть определена и зафиксирована цель, на достижение которой направлена деятельность управляющей компании.

При решении глобальных вопросов по развитию экономических систем в первую очередь принимается во внимание состояние основных производственных фондов промышленных предприятий различных отраслей народного хозяйства, так как считается, что именно они формируют основу конкурентоспособной экономики государства и его устойчивые позиции в международном сообществе. В то же время, не совсем верно рассматривать формирование конкурентоспособности государства только со стороны промышленных предприятий, оставляя без внимания жилищно-коммунальный сектор (или комплекс) экономики.

Жилищно-коммунальный комплекс (далее – ЖКК) экономики формируется на кластерной основе с использованием долгосрочных устойчивых договорных отношений между предприятиями и населением, как потребителями, при одновременном создании благоприятных условий к осуществлению собственной системы услуг, предопределяющие обеспечение необходимой совокупности комфортности жилья:

- водо-, газо-, тепло-, электро- снабжение;
- утилизация ТБО;
- уборка внутри подъездов и прилегающих территорий;
- услуги по освещению мест общего пользования (внутри подъездов, придомовой территории, дорог и тротуаров);
- мероприятия по воспроизводству (капитальному ремонту) и содержанию (текущему ремонту) зданий и инженерных сооружений;
- мероприятия по озеленению и благоустройству территорий.

В условиях конкретно сложившейся экономической ситуации, жилищно-коммунальный сектор экономики обеспечивает комфортность проживания населения, предоставляя гарантированный основной минимум услуг. Сложное взаимодействие межотраслевых структурных единиц (фирм и компаний) и коммерческих элементов, находящихся на локальной территории, сочетание производственных и непроизводственных функций, многообразие форм собственности, характеризует жилищно-коммунальный комплекс в системе «ресурсопотребления – ресурсосбережения», как объект стратегического значения для экономики региона.

Нужно констатировать, что сегодня в жилом фонде не существует отлаженной работы системы сервиса услуг для качественного жизнеобеспечения населения, поэтому реформирование стратегической отрасли ЖКХ необходимо, так как именно воспроизводство основных фондов и эффективное функционирование капитала ЖКХ катализирует развитие социальной экономики. *Конкурентоспособность ЖКХ* можно понимать следующим образом: институциональное преобразование взаимодействующих отраслей экономики; возможность регулирования процесса реформирования через согласованность интересов всех участников этого процесса; использование инновационных разработок по всем направлениям предоставляемых услуг, в том числе организационных; формирование идеологии рационального ресурсопотребления, внедрение индикативного управления и планирования; постановка целей с учетом социальной заинтересованности.

Итак, чтобы разработать механизм институциональных преобразований предприятий сферы жилищно-коммунальных услуг для привлечения инвесторов, необходимо установить направления дальнейшего развития и конечные желаемые результаты для каждого участника экономического процесса по жизнеобеспечению населения. Поэтому напомним, что именно инвестиции в среде хозяйствующих субъектов очень часто становятся главным компонентом их экономической деятельности, именно инвестиции обеспечивают стабильное устойчивое развитие экономики и определяют экономический потенциал страны, а также способствуют повышению жизненного уровня населения. Прежде чем создавать систему управления конкурентоспособностью, необходимо определить конкретные цели и задачи управления, так как от этого зависит структура системы управления, ее эффективность и экономичность в процессе функционирования.

Сформированные цели должны соответствовать принятой стратегии управляющей компании. Основной целью управления является повышение конкурентоспособности на основе решения задач повышения качества информационных, инновационных, производственных, управленческих и других процессов.

Повышение конкурентоспособности представляет собой целый комплекс мероприятий, направленных на повышение эффективности всех систем, функционирующих внутри организации: система менеджмента, техническая система, производственная, маркетинговая система, экономическая система и система управления персоналом (рис. 8).

Конкурентоспособность управляющей компании, в первую очередь, зависит от качества ее услуг, поэтому повышение конкурентоспособности должно базироваться на принципах эффективного управления жилищным фондом. К таким принципам следует относить принцип пообъектного

управления, а также принцип комплексности управления, обеспечивающий учет специфических особенностей каждого объекта, принцип целенаправленности управления, предусматривающий, что применительно к каждому объекту недвижимости собственником должна быть определена и зафиксирована цель, на достижение которой направлена деятельность управляющей компании. Не менее важно соблюдение принципов комплексности управления, наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, профессионализма управления, обоснованности управленческих решений.

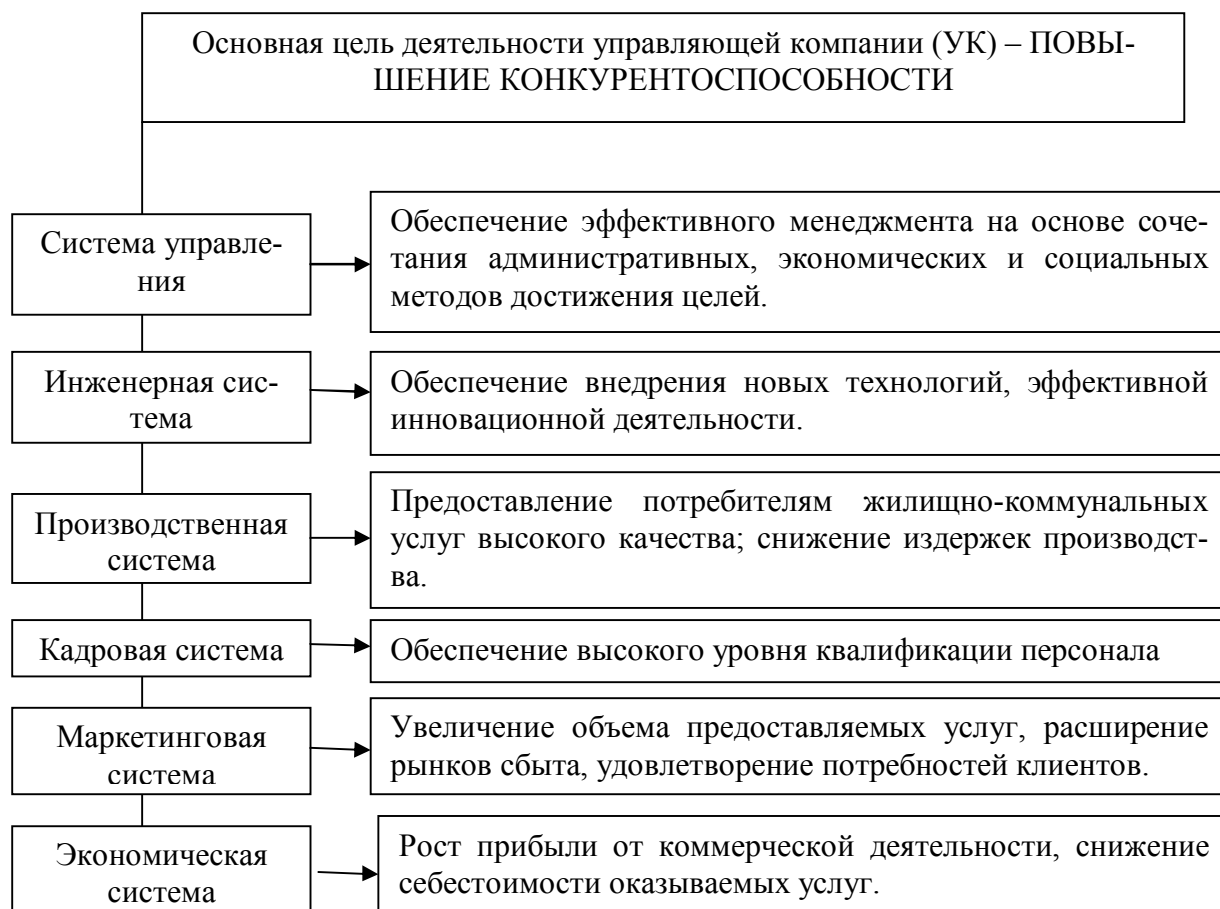


Рис. 8. Основные цели деятельности управляющей компании

Проектирование системы управления осуществляется на основе выявления функций управления конкурентоспособностью и определения структуры системы управления, ее внешних и внутренних связей и взаимодействия с другими системами (табл. 1).

Таким образом, управление конкурентоспособностью управляющей компании – это сложная комплексная проблема, включающая обеспечение высокого уровня качества предоставляемых услуг, приемлемую цену, эффективную систему сбыта и др. Поэтому необходимо создание интегри-

рующей системы, нацеленной на обеспечение конкурентоспособности предприятия и объединяющей все локальные действия различных служб и органов управления.

Таблица 1

Цели и задачи субъектов экономического процесса по жизнеобеспечению населения

Участник (субъект)	Направления деятельности	Результаты деятельности
Население	Производить плату за жилищно-коммунальные и прочие услуги по экономически обоснованным (прозрачным) тарифам	Получать качественные жилищно-коммунальные и прочие услуги
Поставщики услуг	Обеспечить повышение качества предоставляемых жилищно-коммунальных и прочих услуг; Доводить до населения информацию по экономическому обоснованию тарифов; Создать конкурентоспособную среду и условия для выгодных инвестиционных вложений.	Повысить качество жилищно-коммунальных и прочих услуг; Получать высокие финансовые результаты; Повысить конкурентоспособность.
Инвестор	Обеспечить минимальный риск денежных вложений	Получить требуемый уровень доходности.

Любая система оценки должна иметь соответствующее методическое обеспечение. Для предприятий и организаций сферы жилищно-коммунальных услуг вопрос оценки их конкурентоспособности неоднозначен, так как по данной проблеме практически не имеется готовых разработок.

В основу современного методического подхода к оценке конкурентоспособности организаций сферы жилищно-коммунальных услуг могут быть положены следующие принципы.

Полагаем, что сложившиеся взаимоотношения участников жилищно-коммунального комплекса (далее – ЖКК) определяют трехстороннюю ответственность за качество услуг, а разработанная система индикаторов, которые можно назвать индикаторами качества, позволят укрепить внутриотраслевые связи и позиции конкурентоспособности:

- ответственность руководства управляющей компании перед потребителями – населением и поставщиками услуг (четкое исполнение своих обязанностей по существующим договорам с поставщиками и потребителями, быстрое реагирование на законодательные изменения и уведомление участников процесса «предоставление-получение жилищно-коммунальных услуг», вынесение своих предложений на общественное

обсуждение по существующим проблемам, контроль за своевременным и точным исполнением обязанностей нижестоящих групп, бригад, служб и отделов и т.д.);

– ответственность руководства поставщиков услуг перед потребителями – населением и управляющей компанией (своевременная поставка жилищно-коммунальных услуг потребителям – населению согласно объемам, указанных в договорах, своевременное уведомление об изменениях в характеристиках поставляемых ресурсов и условий предоставления услуг, а также о проведении профилактических и ремонтных работ и т.д.);

– население несет ответственность перед поставщиками жилищно-коммунальных услуг и управляющей компанией (рациональное ресурсопотребление, исполнении требований в части программного законодательства, своевременной оплате за предоставленные жилищно-коммунальные услуги) (рис. 9).

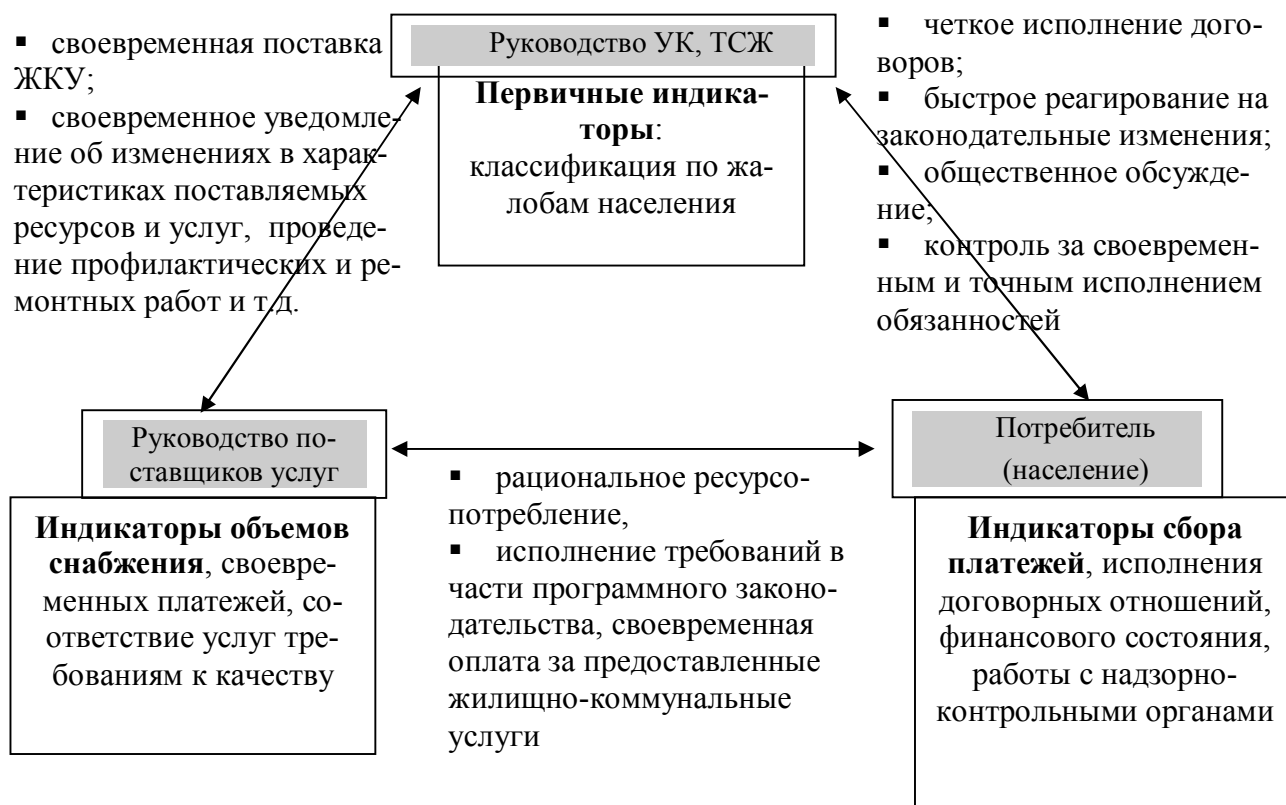


Рис. 9. Внутриотраслевые связи (взаимодействие участников процесса «поставщик-потребитель») и основы индикативного управления

Управляющая компания представляет собой связующее звено между поставщиками и потребителями, на которое возложены функции управления жилищным фондом и нежилыми помещениями. Управляющая компания осуществляет начисление коммунальных платежей и учитывает их

сбор, именно поэтому на нее возлагается процесс изменения социально-экономического развития в хозяйственных аспектах ЖКК. В договорных отношениях участников процесса жизнеобеспечения и потребления жилищно-коммунальных услуг прописываются гарантийные обязательства и вопросы стимулирования деятельности, обязательный контроль за исполнением и его качеством, своевременной оплатой, а также оценка эффективности предоставления жилищно-коммунальных и прочих услуг и соответствующих расчетов по ним, включая в этот пункт оценку по эффективности вышеуказанной деятельности, общественной независимой организацией потребителей (жильцов).

На успешное развитие ответственности среди участников процесса жизнеобеспечения населения в разрезе предоставления жилищно-коммунальных услуг большое значение играют экономические условия ведения хозяйственной деятельности и институциональные преобразования. В этой связи очень сложно выработать необходимый набор существенных факторов для формирования ответственности у участников процесса, так как требуется подобрать соответствующие индикаторы с определенными характеристиками, которые могли бы качественно описать протекание хозяйственного процесса, что, в последствие, будет способствовать эффективному развитию хозяйственной деятельности в условиях институциональных, технических и ресурсных ограничений.

Основным в формировании трехсторонней ответственности является то, что прослеживается четкая зависимость между показателями индикаторов деятельности, исходящих от потребителей (населения) с индикаторами развития и фактическими результатами инвестиционной и финансово-хозяйственной деятельности, приближающие достижение поставленных целей и задач.

Итак, для эффективного управления качеством предоставляемых услуг, от населения должны поступать сигналы в управляющую компанию, характеризующие соответствующим образом качество осуществления тех или иных мероприятий и удовлетворенность населения согласно их ожиданиям по данным услугам.

В этом случае состояние жилищного фонда будет объектом управленческих решений, элементом конкурентного положения конкретного объекта жилого фонда в территориально ограниченных условиях, позиционируя сильные или слабые стороны управляющей компании или поставщиков структуры рыночной экономики, работающих с этим объектом в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг.

Именно поэтому всем участникам необходимо контролировать положение конкурентных позиций поставщиков и управляющей компании на рынке сферы жилищно-коммунальных услуг, так как успех каждого пред-

приятия с точки зрения рыночной экономики – это получение высоких финансовых результатов при минимальных затратах.

Следовательно, приоритетным, экономически целесообразным и благоприятным будет достижение таких взаимоотношений между всеми участниками хозяйственных процессов сферы жилищно-коммунальных услуг, которые будут удовлетворять как потребителей, так и поставщиков вышеуказанных услуг.

В результате поступающих в управляющую компанию индикаторов от населения по состоянию или качеству той или иной системы, происходит соответствующая выработка направлений для ликвидации причины обращения, следовательно, планируются соответствующие мероприятия по выполнению поставленной задачи, именно здесь, в условиях недовольства потребителя и аварийной ситуации формируется ответственность всех поставщиков жилищно-коммунальных услуг перед потребителем.

На следующем этапе этих взаимоотношений создается план мероприятий, достижение которых будет способствовать определенной степени развития (повышение квалификации кадрового состава, модернизация технико-технологической базы и т.д.), что позволит получить некоторые преимущества в выполнении своих обязательств перед потребителями, обусловленных обоюдными договорными отношениями и предоставить наиболее качественно исполненные жилищно-коммунальные услуги.

В этих условиях формируется ответственность поставщиков услуг перед УК и потребителями, поэтому индикаторы, характеризующие удовлетворение потребителей предоставленными услугами, будут подтверждать, что цель по качественному исполнению своих обязательств по жизнеобеспечению населения достигнута.

В оказании оперативного, грамотного и квалифицированного устранения причин, связанных с обращением потребителей, а также в наиболее качественном предоставлении жилищно-коммунальных и прочих услуг раскрывается их экономический смысл, обеспечивая тем самым соответствующий авторитет и репутацию.

Крепкие и долгосрочные договорные отношения с поставщиками способствуют поддержанию стабильной тарифной политики на качественные услуги, что делает их надежными партнерами, способствуя формированию ответственности потребителя по оплате поставщикам за качественно предоставленные услуги. Связь между состоянием – качеством – результатом подчеркивает высокую значимость влияния качественного состояния жилищного фонда и удовлетворенности потребителей качеством предоставленных жилищно-коммунальных услуг на участников этих взаимоотношений.

Уровень развития каждого из элементов этой схемы «состояние – качество – результат» обусловлен инвестиционными вложениями государст-

венных или коммерческих структур, которые хорошо понимают как техническое оснащение, профессиональные качества исполнителей различного уровня влияют на финансовые результаты и успех предприятия. Именно поэтому технико-организационные изменения элементов схемы «состояние – качество – результат» определяют необходимую потребность в финансировании, придавая всем мероприятиям стоимостную оценку и устанавливая определенную характеристику уровня развития с результатом различной финансовой эффективности.

Инвестирование, ориентированное на результат должно использовать соответствующие индикаторы качества и контроля достижения результатов. Развитие малого и среднего бизнеса в ЖКХ улучшит качество услуг, создаст конкуренцию, что в последствие позволит снизить тарифы на гарантированные коммунальные ресурсы для этой сферы экономики.

Полагаем, что использование данных принципов позволит построить научно обоснованную систему оценки конкурентоспособности предприятия сферы жилищно-коммунальных услуг.

Глава 2. Управление многоквартирным домом²

Под управлением многоквартирным домом следует понимать, прежде всего, деятельность собственников помещений в многоквартирном доме, направленную на извлечение полезных свойств из имущества, находящегося в их собственности. Так, собственник жилого помещения, приобретая права собственности на жилое помещение в виде квартиры, имеет намерение в последующем использовать это помещение для собственного постоянного проживания, а также для проживания членов его семьи. Приобретая благоустроенное жилое помещение в многоквартирном доме, он делает упор на определенный набор возможностей такого помещения: наличие водопроводного оборудования и канализации, электрического, газового оборудования и централизованного отопления, а также рассчитывал на бесперебойную работу этого оборудования и на получение услуг газоснабжения, электроснабжения, отопления, водоснабжения и водоотведения. Данное оборудование, в соответствии со ст. 36 ЖК РФ и ст. 290 ГК РФ, относится к общему имуществу в многоквартирном доме и находится в долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений.

Для того, чтобы получить коммунальные услуги, действующее законодательство (ст.ст. 539-548 ГК РФ) возлагает на собственника помещения (абонента организации) следующие обязательства:

- соблюдать предусмотренный договором режим потребления;
- обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в ведении собственника энергетических сетей;
- обеспечивать исправность используемых собственником приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии;
- немедленно сообщать энергоснабжающей организации об авариях, о пожарах, неисправностях приборов учета энергии и об иных нарушениях, возникающих при пользовании энергией.

В случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, обязанность обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность энергетических сетей, а также приборов учета потребления энергии возлагается на энергоснабжающую организацию, **если иное не установлено законом или иными правовыми актами**. Законодательно обязательства абонентов по договору энергоснабжения для физических и юридических лиц разделены и исполнение этих обязательств в многоквартирном доме затруднительно, так как данное оборудование находится в их общей долевой собственности. Жилищный кодекс РФ устанавливает иной порядок

² По материалам Государственной академии подготовки и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального хозяйства и ЗАО СК «Евродомсервис»

обеспечения безопасности эксплуатации находящихся в ведении собственника энергетических сетей и обеспечения исправности используемых собственником приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии при предоставлении коммунальных услуг. Это достигается через управление многоквартирным домом. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (рис. 10-11).

Согласно ч. 2 ст. 161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом (рис. 12):

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме (рис. 13);

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (рис. 14);

3) управление управляющей организацией (рис. 14).

Понятие “управление многоквартирным домом” необходимо трактовать в более широком смысле, нежели только управление общим имуществом в таком доме. Это связано с тем, что жилое помещение в многоквартирном доме, помимо проживания, предназначено также для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием.

Поэтому управление многоквартирным домом должно обеспечивать (табл. 2):

- благоприятные и безопасные условия проживания граждан;
- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- решение вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме;
- предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

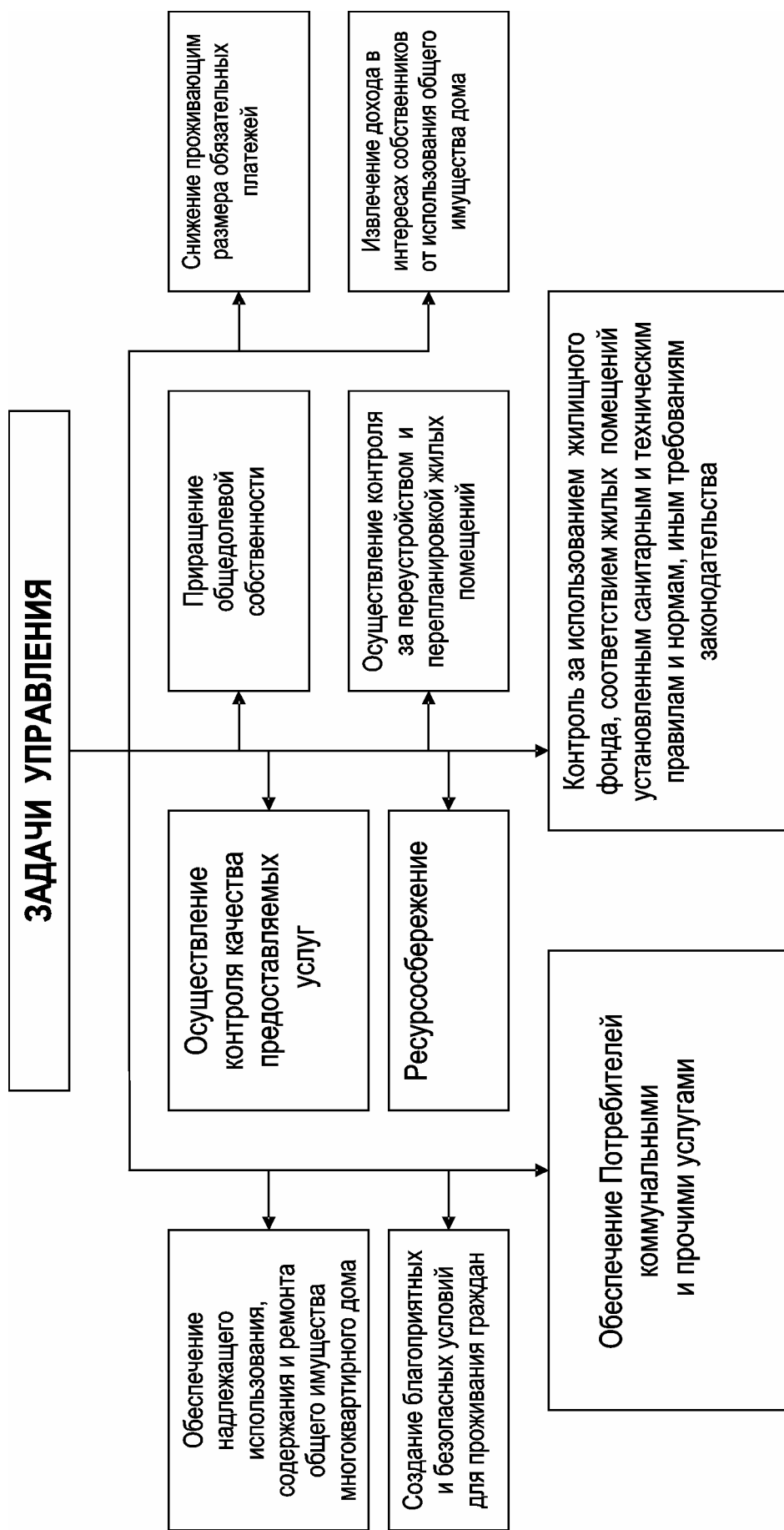


Рис. 10. Задачи управления многоквартирным домом

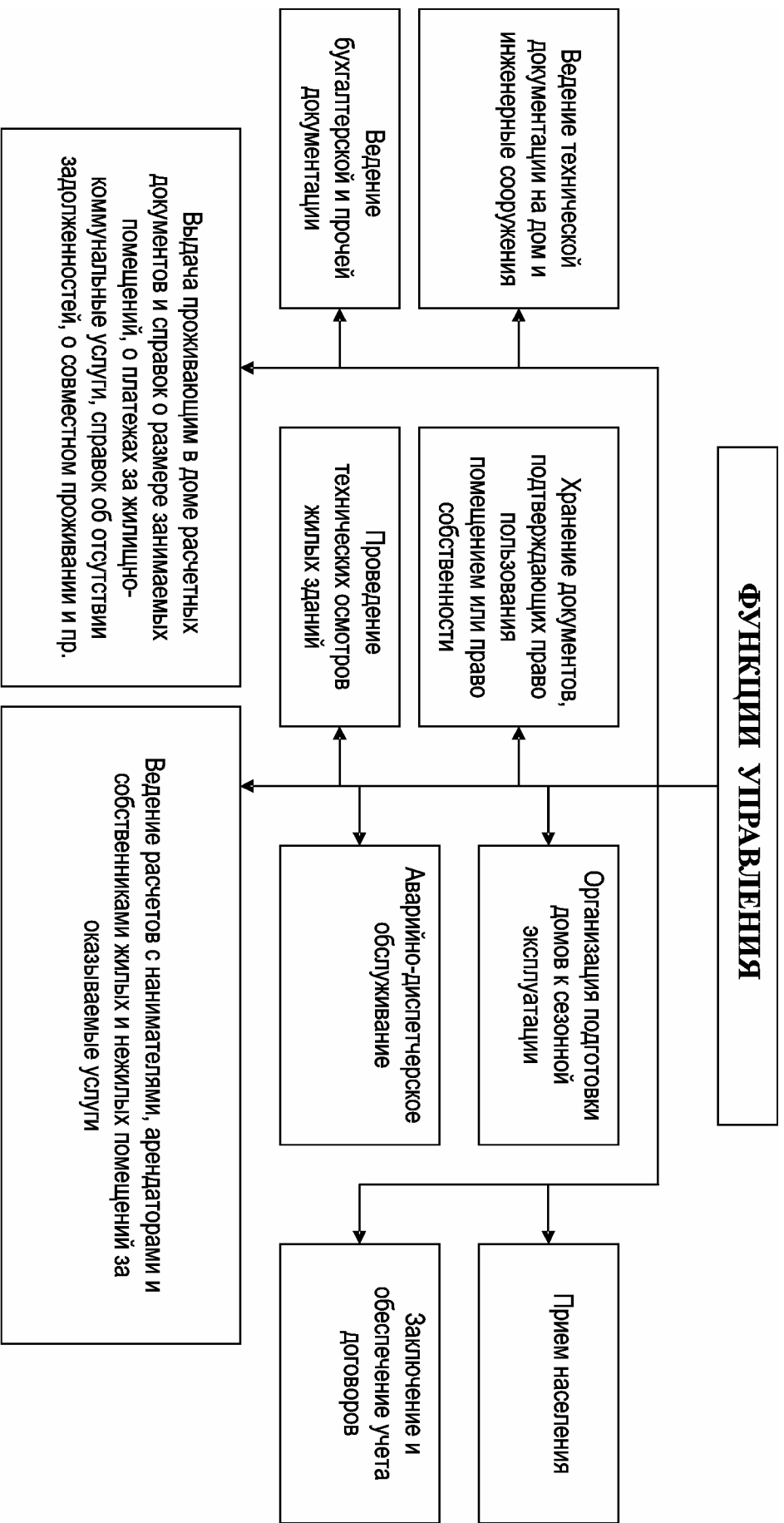


Рис. 11. Функции управления многоквартирным домом

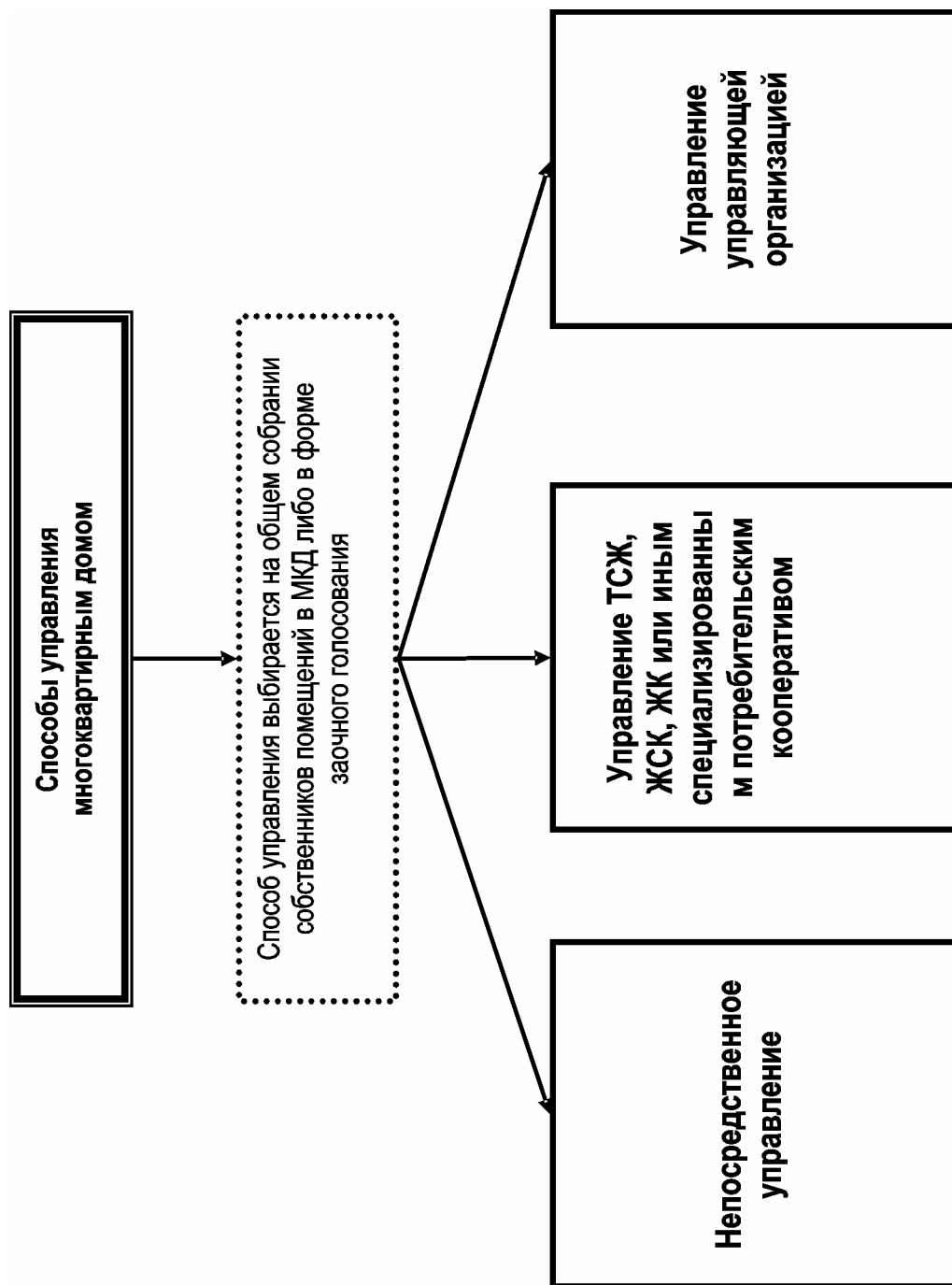


Рис. 12. Способы управления многоквартирными домами

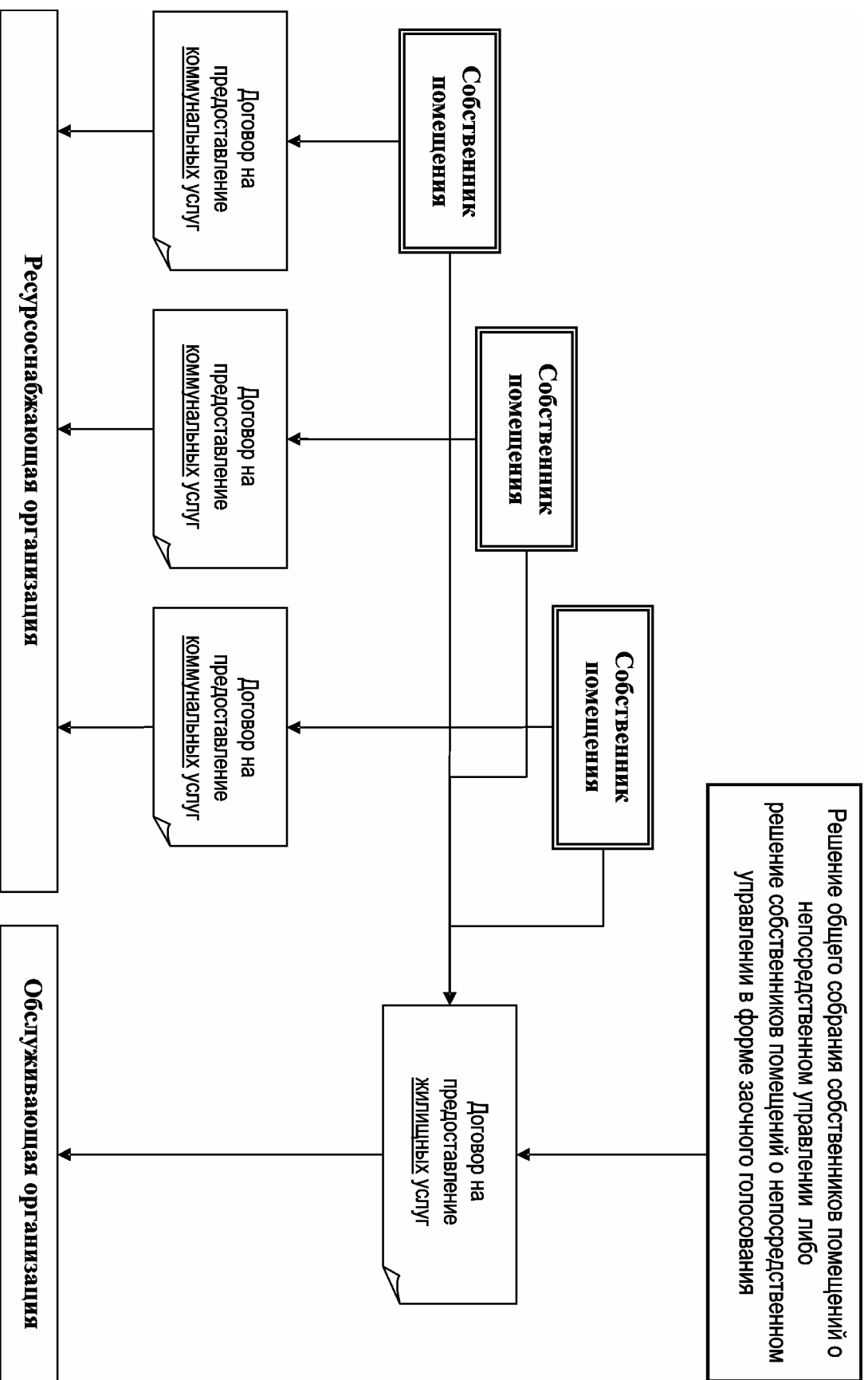


Рис. 13. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений

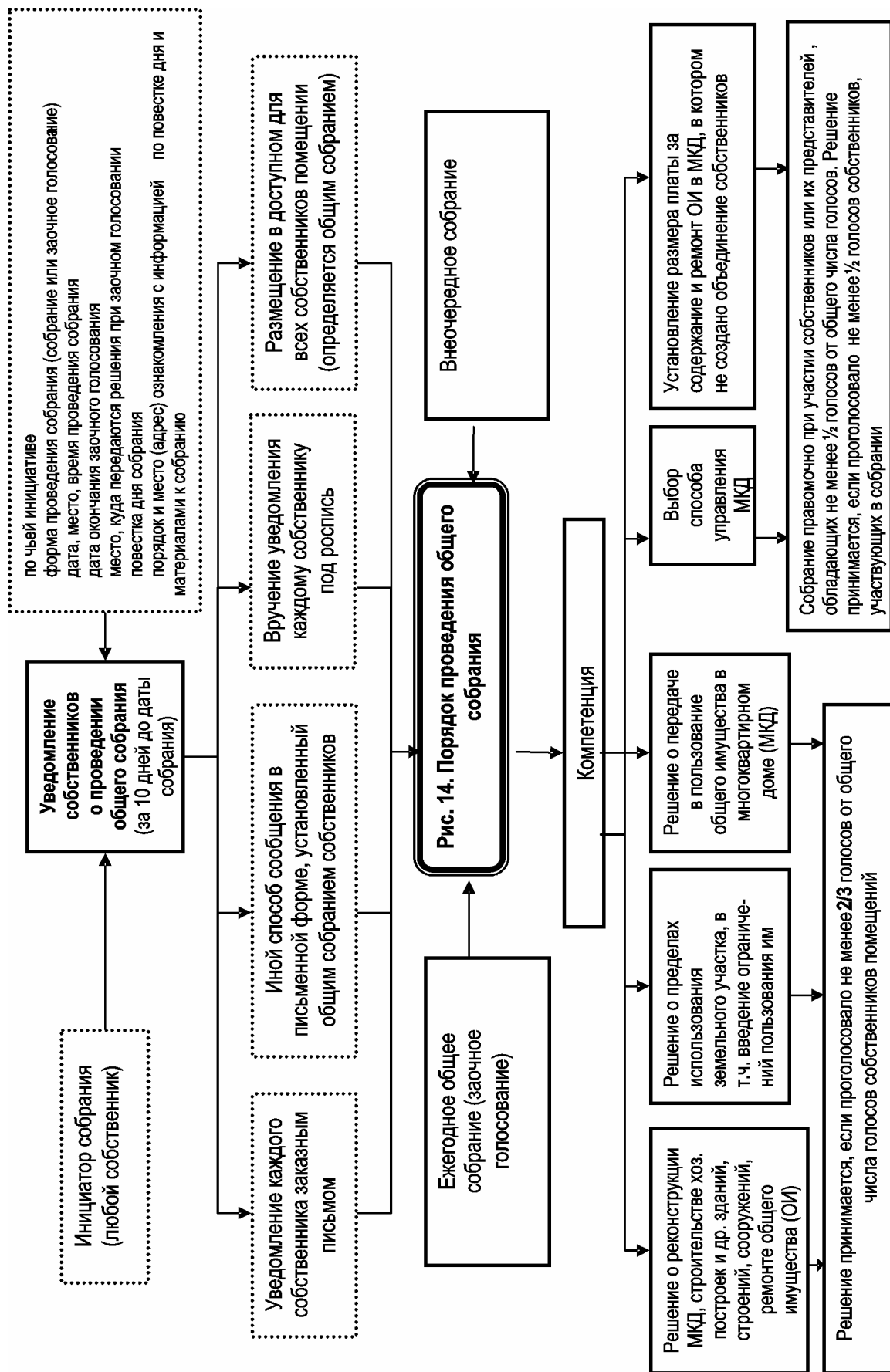


Таблица 2

Преимущества и недостатки способов управления многоквартирными домами (сравнительный анализ)³

Способ управления	Преимущества	Недостатки
Управление управляющей организацией (УО)	Для управляющей организации: 1. УО имеет право на включение в тариф доли прибыли при предоставлении ЖКУ собственникам помещений в многоквартирном доме. 2. Выполняет работы и оказывает услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объеме, установленном общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (сбалансированные отношения). 3. Возможность управления большими объемами жилищного фонда. 4. Значительно уменьшается административное воздействие ОМСУ. Для управляющей организации, когда в роли управляющей организации выступает ресурсоснабжающая организация (РСО): 1. Исключаются убытки (потери) на внутридомовом оборудовании. 2. Выполняет работы и оказывает услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объеме, установленном общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (сбалансированные отношения). 3. Наличие лицензий. 4. Увеличивается объем поступления средств от потребителей ЖКУ. 5. Затраты на начисление и сбор обязательных платежей включаются в тариф на КУ. 6. Возможность создания ло-	Для управляющей организации: 1. УО подпадает под государственное регулирование тарифов. 2. УО должна осуществлять лицензируемую деятельность. 3. Согласно Порядка расчетов за электрическую, тепловую энергию и природный газ, УО обязана производить оплату электрической, тепловой энергии и природного газа с применением авансовых платежей или расчетов по аккредитиву в порядке, устанавливаемом соглашением между потребителем и энергоснабжающей организацией, если иное не установлено договором энергоснабжения. 4. Поставщики коммунальных услуг (КУ) могут ограничить или прекратить предоставление КУ управляющей организации в случае неоплаты ею этих услуг собственниками помещений в многоквартирном доме. Соответственно, у УО возникает конфликт с собственниками помещений и проживающими в помещениях гражданами, которые своевременно осуществляют платежи. 5. УО обязана ежегодно отчитываться перед собственниками помещений в многоквартирных домах о выполнении договора управления. Каждый собственник помещения, как сторона договора, имеет право контролировать и требовать исполнения обязанностей по договору. 6. УО оказывает только те услуги, которые определены общим собранием собственников помещений, хотя может осуществлять предоставление

³ Таблица подготовлена по материалам Государственной академии подготовки и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ.

	кальной монополии. 7. Полное использование трудовых ресурсов. 8. Наличие подготовленных кадров. 9. Наличие нежилых помещений для размещения специалистов. 10. Возможность управления большими объемами жилищного фонда. 11. Значительно уменьшается административное воздействие ОМСУ. Для собственников помещений: 1. Договорные отношения только с одним юридическим лицом. 2. Собственники не отвечают за неисполнение обязательств другими собственниками. 3. Существует возможность контроля исполнения обязательств УО (по итогам года). 4. Существует возможность привлечения средств УО для модернизации многоквартирного дома, а также для ресурсосбережения. 5. Оплата жилого помещения устанавливается только относительно общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.	услуг в полном объеме (нереализованные возможности). 7. Отвечает за неисполнение обязательств перед каждым собственником помещения. 8. Возможен вариант, что в управление будет предоставлено незначительное количество жилищного фонда. Жилищный фонд может быть предоставлен в разрозненном виде. 9. Договор управления может быть расторгнут досрочно при изменении способа управления. 10. Сложности с неплательщиками. 11. Зависимость от продавца КУ. УО, как к посреднику, предъявляются претензии с двух сторон — и от конечного потребителя и от производителя ресурсов. 12. Значительный состав участников договорных отношений. 13. Оплата жилого помещения устанавливается только относительно общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Для собственников помещений: 1. Увеличивается размер обязательных платежей. 2. УО не может капитализировать средства собственников на проведение капитального ремонта. 3. Затруднен текущий контроль исполнения обязательств УО. 4. Сложности при проверке перечней и объемов работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, которые предлагает управляющая организация на текущий год.
--	---	---

Управление ТСЖ, ЖСК, ЖК, СПК	1. ТСЖ может управлять несколькими многоквартирными домами. Уменьшаются общие затраты на содержание и текущий ремонт общего имущества, а также на содержание ТСЖ. ТСЖ становится реальным конкурентом в сфере управления многоквартирными домами. 2. Упрощена процедура принятия решений по вопросам владения, пользования и распоряжения общим имуществом. 3. Размер оплаты работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества для собственников помещений в многоквартирном доме устанавливается решением общего собрания членов товарищества, а не общим собранием собственников помещений. 4. ТСЖ, ЖК и ЖСК заключают договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества и кооператива. ТСЖ при заключении данных договоров представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме (ч.8 ст. 138 ЖК РФ) и действует в их интересах. По договору управления (ч.2. ст. 162 ЖК РФ) товарищество и кооператив хотя и выступают стороной договора, но услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальные услуги предоставляются управляющей организацией непосредственно собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам. 5. ТСЖ не выступает в качестве потребителя услуг и работ по со-	1. Возникают сложности при определении размеров обязательных платежей при управлении общим имуществом нескольких многоквартирных домов. 2. Количество членов ТСЖ должно превышать 50% доли голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме. 3. В сознании собственников сложилось негативное отношение к ТСЖ. 4. Дополнительные взносы (членские) на содержание общего имущества и юридического лица это негативно сказывается при принятии собственниками решения о создании ТСЖ. 5. Отсутствие дополнительных налоговых льгот. 6. Налоговые органы воспринимают самостоятельное содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме работниками ТСЖ как коммерческую деятельность с вытекающими из этого последствиями. 7. Отсутствуют помещения для размещения сотрудников ТСЖ.
--	---	--

	держанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также потребителем (абонентом) коммунальных услуг. Законодательно исключается возможность участия ТСЖ в качестве перепродавца жилищных и коммунальных услуг. 6. ТСЖ может принимать решения о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме (дополнительные доходы - доходы от хозяйственной деятельности). 7. ТСЖ не отвечает по обязательствам членов ТСЖ, члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества. 8. ТСЖ может самостоятельно осуществлять содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Уменьшаются затраты собственников помещений из-за льготного налогообложения. 9. Не возникает сложностей при перекрестном субсидировании. 10. Невозможно «веерное» отключение коммунальных услуг. 11. Льготное налогообложение ст. 145 НК РФ. 12. Возможность капитализации средств на проведение капитального ремонта. 13. Исключается административное воздействие ОМСУ. 14. Членские взносы являются дополнительным источником для компенсации непредвиденных убытков. 15. Деятельность ТСЖ не зависит от деятельности третьих лиц. Для собственников помещений: 1. Договорные отношения только с одним юридическим лицом. 2. Собственники не отвечают за неисполнение обязательств другими собственниками. 3. Нет необходимости в осу-	Для собственников помещений: 1. Незначительно увеличивается размер обязательных платежей. 2. Личное участие в деятельности ТСЖ.
--	--	---

	ществлении текущего контроля исполнения обязательств УО, РСО, ОО. 4. Существует возможность капитализации средств на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. 5. Ресурсосбережение. 6. ТСЖ защищает права и интересы собственников. 7. Большая вероятность, что ТСЖ не будет банкротом. 8. ТСЖ заинтересован в оформлении земельного участка. 9. Собственник помещения имеет право обжаловать деятельность ТСЖ на общем собрании. 10. Существует реальная возможность влияния на руководителя ТСЖ через органы управления ТСЖ.. 11. Незначительный состав участников договорных отношений.	
Непосредственное управление	Для обслуживающей организации (ОО): 1. ОО не отвечает своими средствами по обязательствам собственников помещений. 2. Выполняет работы и оказывает услуги в объеме, установленном общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (сбалансированные отношения). 3. Не обеспечивает собственников помещений КУ. 4. Деятельность ОО не зависит от третьих лиц. ОО самостоятельно оказывает услуги и выполняет работы. 5. Договор на предоставление услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества подписывается большинством собственников, а не всеми собственниками. Для ресурсоснабжающей организации (РСО): 1. Начисление и сбор обязательных платежей включается в тариф на КУ.	Для обслуживающей организации (ОО): 1. Возможно, что в обслуживание будет передан незначительный объем жилищного фонда. 2. Возникает необходимость ведения финансовых лицевого счетов (если отсутствует ЕИРЦ). 3. Сложности с заключением договора в письменной форме на оказание услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений. 4. Значительный состав участников договорных отношений. Для ресурсоснабжающей организации (РСО): 1. Сложности с продажей КУ непосредственно собственнику помещения. Тариф формируется до

	2. Наличие нежилых помещений для размещения специалистов. Для собственников помещений: 1. Собственники не отвечают за неисполнение обязательств другими собственниками. Ответственность только по своим обязательствам. 2. Существует возможность контроля исполнения обязательств УО (по итогам года). 3. Существует возможность привлечения средств ОО для модернизации многоквартирного дома, а также для ресурсосбережения. 4. Уменьшается объем обязательных платежей (не начисляются расходы за управление многоквартирным домом). 5. Отсутствует посредник, за счет деятельности которого увеличивается оплата жилого помещения.	фасада многоквартирного дома. 2. Потери (убытки) ресурсов на внутридомовом оборудовании. 3. Возникает необходимость ведения финансовых лицевого счетов (если отсутствует ЕИРЦ). 4. Конфликты с ОО в части убытков на внутридомовом оборудовании. 5. Сложности с учетом ресурсов. 6. Предоставляет ресурсы в полном объеме. 7. Увеличивается субъектный состав потребителей. Для собственников помещений: 1. Необходимо самостоятельно заключать договора. 2. Отсутствует организация, защищающая права и интересы собственников. 3. Отсутствует механизм капитализации средств собственников на проведение капитального ремонта. 4. Затруднен текущий контроль исполнения обязательств ОО и РСО. 5. Необходимо самостоятельно заключать договора. 6. Затруднено оформление доверенностей уполномоченному лицу каждым собственником помещений.
--	---	--

Договор управления

По договору управления многоквартирным домом (рис. 15-16) одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помеще-

ниями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Требования, которые необходимо соблюсти при составлении договора управления:

1. **Предмет договора.**

2. **Общие требования.** В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

3. **Стоимость предоставляемых услуг.**

4. **Права и обязанности сторон.**

5. **Срок договора.** Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

6 **Момент начала исполнения обязательств по договору.** Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

7. **Требования при расторжении или прекращении договора.** Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо, в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме, одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

8. Отчетность по договору. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Сроки, формы и порядок отчетности управляющей организации устанавливаются на общем собрании.

9. Иные условия. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе по оплате жилья). Управляющая организация выступает агентом по предоставлению прочих услуг в интересах собственников. Вопросы инвестирования. Ресурсосбережения. Дополнительные услуги. Сдача в аренду общего имущества и направление средств на содержание и ремонт общего имущества. Сведения об уполномоченном собственниками лице, который будет осуществлять контроль исполнения управляющей организацией договора управления. Порядок разрешения споров, возникающих при исполнении договора управления. Порядок расчетов по приборам учета, потребляемых ресурсов. Порядок взыскания задолженностей по обязательным платежам.

10. Приложения к договору. Утвержденные перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Утвержденные перечни коммунальных услуг. Копия протокола общего собрания собственников помещений. Копии бланков решений при заочном голосовании. Копии бланков решений при письменном голосовании на общем собрании при личном присутствии. Копии доверенностей. Порядок принятия собственниками помещений решений и установления размеров платежей при выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества. Полномочия по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом, предоставленные управляющей организации собственниками помещений в многоквартирном доме.

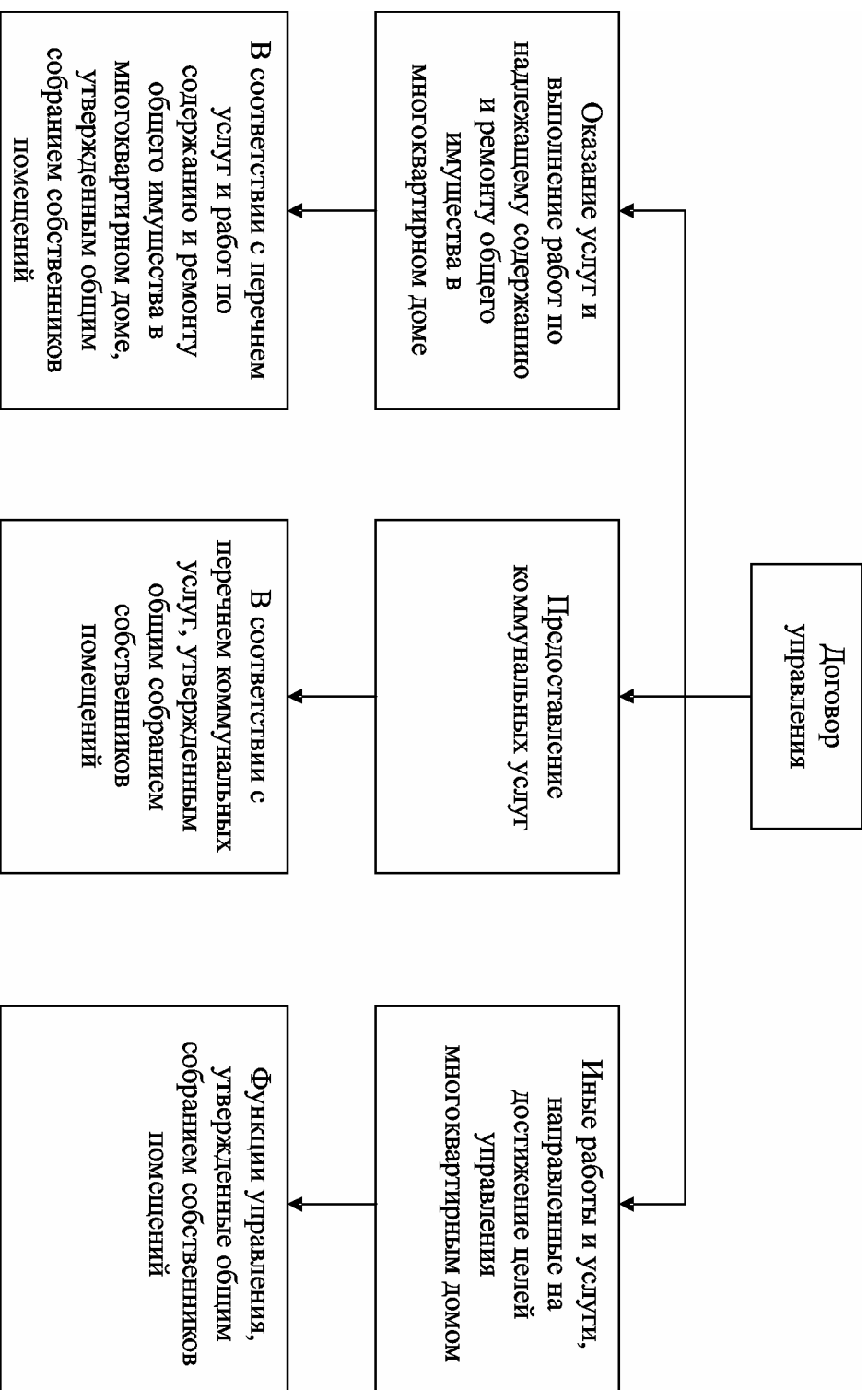


Рис. 15. Состав договора управления многоквартирным домом

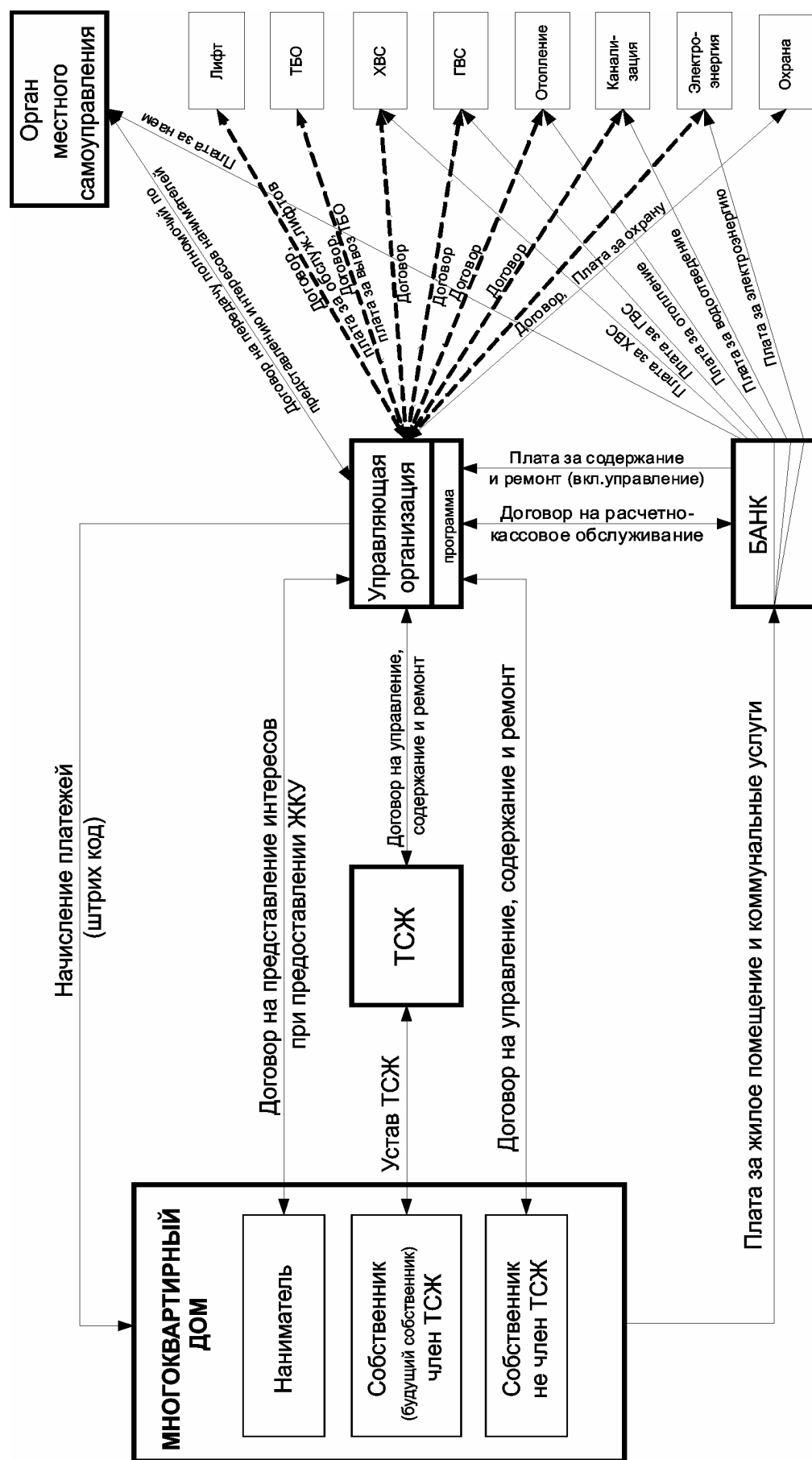


Рис. 16. Система договорных отношений и финансовых потоков

Глава 3. Концепция взаимоотношений застройщика и управляющей компании

Как было показано выше, управление многоквартирным домом –это сложный процесс, включающий в себя множество аспектов. Это оказание как жилищных, так и коммунальных услуг, проведение работы с населением, взаимодействие с подрядчиками, поставщиками услуг. Каждый из этих видов деятельности имеет свою специфику, но для повышения эффективности управления многоквартирным домом важно понимание определенной концепции отношений «Застройщик–управляющая компания–участник строительства (потребитель)» как единого процесса, все части которого взаимосвязаны. Рассмотрим эти взаимосвязи от момента сдачи объекта до эксплуатации конкретным потребителем (рис. 17-18).

I этап

Завершение строительства, подготовка и предъявление объекта недвижимости приемочной комиссии

Цель работы управляющей компании:

1. Территориальное размещение на объекте (по согласованию с застройщиком) и организация жизнедеятельности персонала компании.
2. Минимизация затрат Заказчика, связанных с управлением и эксплуатацией комплекса на этапе окончания строительства, работы приемочной комиссии и ввода в эксплуатацию.
3. Выявление и организация оперативного устранения недостатков в строительстве.

Персонал:

Менеджер проекта, специалисты технического департамента

1. Решение организационно-правовых вопросов.

1. Заключение соглашения о намерениях.
2. Заключение договора о приемке и вводе в эксплуатацию законченного строительством объекта недвижимости.
3. Заключение договора об оказании юридических услуг по созданию ТСЖ на объекте недвижимости.

2. Подготовка к приемке законченного строительством объекта включает в себя:

1. Участие совместно с генеральным подрядчиком и заказчиком в работе по определению соответствия законченного строительством объекта градостроительной и проектной документации, требованиям строительных, санитарных, экологических и других норм.
2. Контроль хода общестроительных работ, работ по монтажу и пуско-наладке инженерных систем.

3. Формирование отчетов для Заказчика о выявленных недоделках, дефектах, подготовка предложений по их устранению.

4. Участие в подготовке Заказчиком комплекта первичной документации для приемочной комиссии.

5. Определение организационно-штатной структуры службы эксплуатации, организация подбора и подготовки персонала.

6. Расчет и утверждение сметы расходов по обслуживанию жилого комплекса и содержанию службы эксплуатации.

7. Участие в работе комиссии по приемке домов.

8. Подготовка документов для заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

9. Разработка графика устранения замечаний приемочной комиссии, контроль хода устранения замечаний.

3. Организационные мероприятия по вхождению управляющей компании на объект, законченный строительством:

1. Оформление Застройщиком доверенностей от будущих собственников приобретаемой недвижимости для участия от их лица в общем собрании и голосовании по повестке дня собрания.

2. Проведение общего собрания от лица будущих собственников с целью выбора способа управления Объектом недвижимости, создания товарищества собственников жилья, далее именуемого «ТСЖ».

3. Формирование Застройщиком земельного участка, занятого Объектом недвижимости, и состава общего имущества будущих собственников в Объекте недвижимости.

II этап

Ввод в эксплуатацию и эксплуатация законченного строительством объекта

Цель работы управляющей компании:

1. Ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта.

2. Организация предоставления услуг по управлению, техническому обслуживанию и эксплуатации жилого комплекса.

3. Организация работы с собственниками помещений.

4. Обеспечение и поддержание сохранности имущества жилого комплекса.

Персонал:

УК: Управляющий, служба эксплуатации объекта недвижимости

1. Завершение этапа приемки законченного строительством объекта.

1. Организация приемки объекта недвижимости от застройщика:

- приемка проектной и технической документации по домовладению;
- приемка паспортов домовладений;

- приемка инженерно-технических систем и коммуникаций.
- 2. Заключение договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями (на обслуживание лифтового оборудования, вывоз ТБО, СЭС и т.п.), организация поставки ЖКУ.
- 3. Организация системы безопасности объекта, заключение договора с охранным предприятием.

2. Работа с участниками долевого строительства.

1. Работа с будущими собственниками, доведение информации «клиентской папки», проведение необходимых консультаций по членству собственника в ТСЖ.
2. Оформление договорных отношений между ТСЖ и управляющей компанией.
3. Оформление договорных отношений с гражданами, не вступившими в ТСЖ.
4. Контроль за своевременным подписанием актов приемки-передачи квартир и нежилых помещений.
5. Выдача Застройщиком ключей будущим собственникам для производства ремонтно-строительных работ по доведению помещений до полной готовности.
6. Контроль выполнения правил проведения ремонтно-строительных работ в квартирах и нежилых помещениях, правил допуска строительных организаций, правил техники безопасности.
7. Организация переустройства/перепланировки помещений.
8. Осуществление технического надзора за соблюдением соинвесторами правил и нормативных требований производства работ по доведению помещений до полной готовности.
9. Организация контроля за соблюдением расходования электроэнергии и водопотребления при производстве строительно-монтажных работ.
10. Осуществление контроля за уборкой помещений от строительного мусора при производстве строительно-монтажных работ по доведению помещений до полной готовности.



Рис. 17 . Организация
производственно-
хозяйственной деятельности
УК, ТСЖ

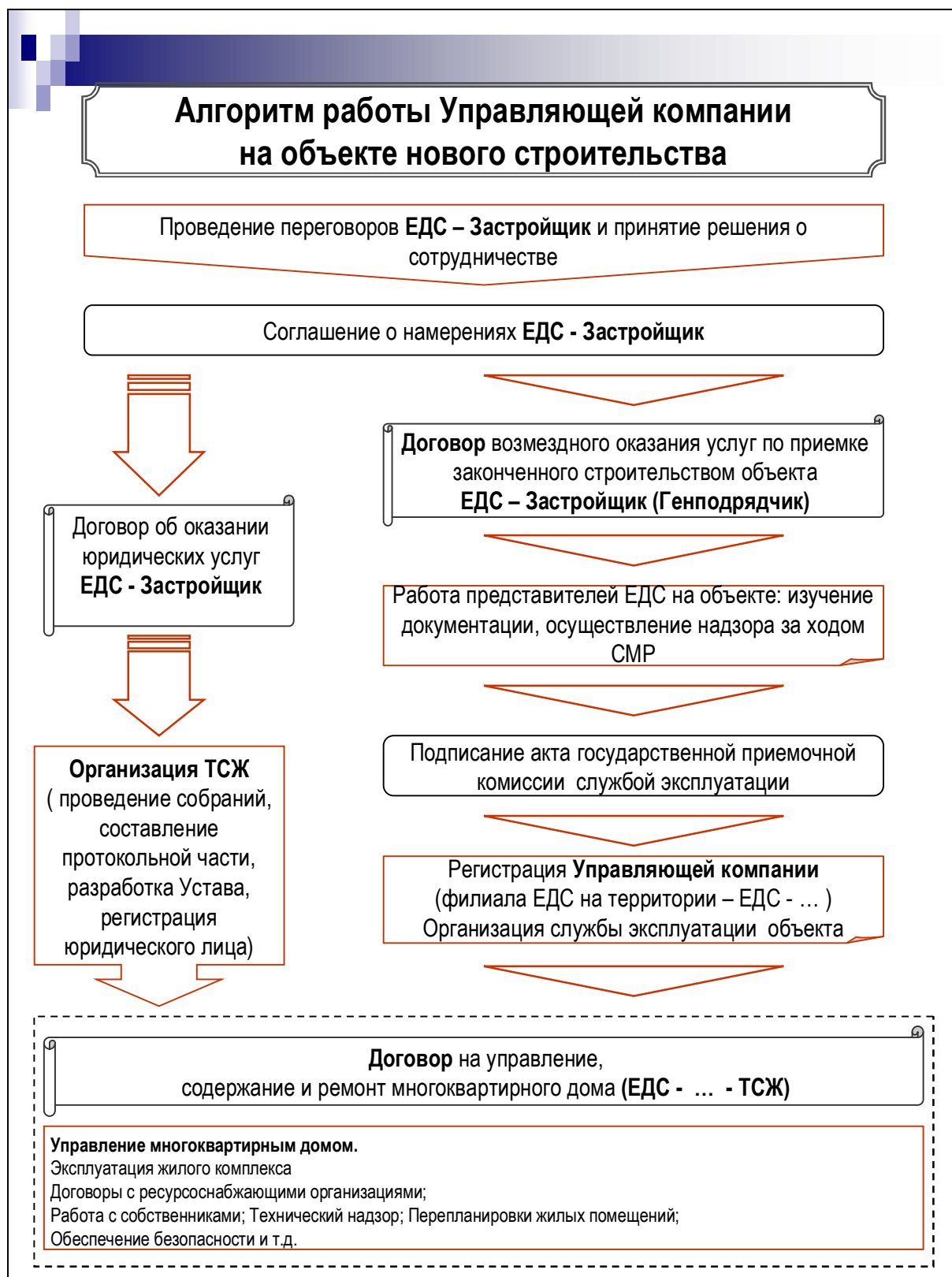


Рис. 18. Алгоритм работы Управляющей компании на объекте нового строительства⁴

⁴ Автор – Смирнов Андрей Эдуардович (ЗАО СК «Евродомсервис»)

3. Эксплуатация объекта, законченного строительством

1. Своевременное проведение технического обслуживания и ремонта, надлежащая эксплуатация комплекса в соответствии с нормами действующего законодательства, технических, санитарных и других норм и правил.

2. Обеспечение надежного функционирования инженерно-технических систем комплекса.

3. Контроль своевременного выполнения подрядными организациями (ресурсоснабжающими и обслуживающими) договорных обязательств.

4. Разработка плана развития домовладения, рационального использования общей собственности, в т.ч. земельного участка.

5. Разработка документов, регламентирующих основные принципы и правила проживания и поведения на территории домовладения, контроль их исполнения.

6. Обеспечение безопасности объекта.

Таблица 3

План мероприятий, связанных с проведением общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах на территории муниципального образования

№ пп	Наименование мероприятия
	1. Подготовительные мероприятия для проведения общего собрания собственников
1	Публикация в СМИ информации об изменениях в жилищном законодательстве РФ, о полномочиях общего собрания собственников, о способах управления многоквартирными домами собственниками помещений в многоквартирном доме и т.п.
2	Разработка и утверждение форм бланков документов рекомендуемых для руководства при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
3	Подготовка информации о правообладателях помещений в каждом многоквартирном доме (в том числе о доле ОМСУ)
4	Подготовка доверенности от имени органов местного самоуправления как собственника на представительство на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме
5	Организация инициативных групп из числа собственников помещений в многоквартирных домах
6	Выступление с инициативой проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

7	Тиражирование бланков документов для проведения общего собрания собственников, определение места проведения общего собрания собственников помещений для каждого многоквартирного дома
8	Уведомление собственников о проведении общего собрания
	2. Мероприятия по проведению общего собрания собственников
1	Организация регистрации собственников помещений в многоквартирных домах
2	Организация выступления специалистов на общем собрании собственников
3	Организация ведения протокола общего собрания собственников
4	Организация сбора и обработка бланков решений собственников
5	Доведение результатов голосования до собственников

Глава 4. Коммунальные платежи

Под коммунальными платежами понимается плата за коммунальные и иные услуги, которые оказывают собственникам помещений обслуживающие организации. Разумеется, коммунальные платежи никакого отношения к общему имуществу дома не имеют, и поэтому они не считаются целевыми поступлениями⁵.

В связи с этим, в некоторых выступлениях аудиторов и представителей налогового ведомства утверждается, что разницу между суммой поступивших от домовладельцев и суммой фактически израсходованных коммунальных платежей надо рассматривать как объект обложения налогом на прибыль.

Согласно ст. 247 НК РФ, прибылью признается полученный доход, уменьшенный на величину произведенных расходов. Можно ли считать коммунальные платежи, поступающие на расчетный счет ТСЖ, доходом этих организаций?

Прежде всего, нужно сразу исключить всякую связь коммунальных платежей с выручкой от продаж. К сожалению, и такие высказывания можно услышать. Если ТСЖ осуществляет только уставную деятельность, то оно никому ничего не продает. Утверждения о том, что ТСЖ «перепродают услуги» жильцам, не выдерживают критики. Услуги тем и отличаются от товаров и работ, что они производятся, реализуются и потребляются *одновременно* (см., например, НК РФ, ст. 38, п. 5). Это означает, что услуга всегда направлена *непосредственно потребителю*, перепродать услугу невозможно. Собственники помещений непосредственно потребляют все услуги, которые им оказывают обслуживающие организации. ТСЖ лишь оплачивают эти услуги из средств, поступающих на расчетный счет в виде коммунальных платежей, действуя на условиях представительства (рис. 19).

Итак, коммунальные платежи – это не доход ТСЖ. В соответствии со ст. 41 НК РФ, доходом признается экономическая выгода в денежной или натуральной форме. Это значит, что доходом можно считать любое поступление, если только оно не сопровождается равноценным приростом обязательств, ибо в этом случае экономической выгоды от такого поступления не происходит (чистые активы не увеличиваются). Примерами подобных поступлений служат получаемые авансы, кредиты, займы, которые никогда не считались и не могут считаться доходом. Поступающие от жильцов средства на оплату коммунальных услуг ничем не отличаются от заемных средств, т.к. они образуют у ТСЖ обязательство перед жильцами оплатить оказанные им услуги точно в той сумме, какая поступила на рас-

⁵ Фельдман И.А. Необходимо внести ясность // Некоммерческие организации в России, №5, 2005.

четный счет. То есть мы имеем дело с обычными транзитными платежами.

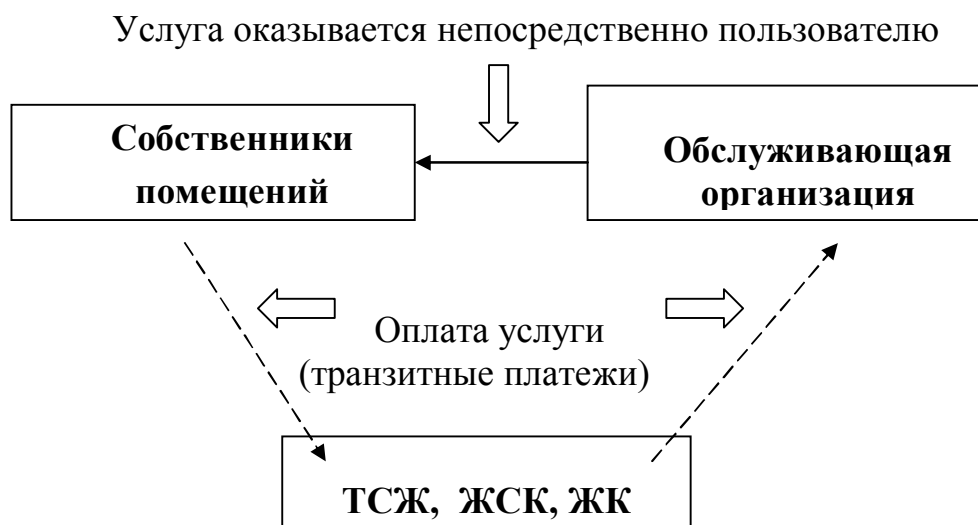


Рис. 19. ТСЖ, ЖСК, ЖК услуг домовладельцам не оказывают, а лишь оплачивают их (услуги перепродавать невозможно)

Поскольку поступление коммунальных платежей не есть доход, то и образование на расчетном счете ТСЖ избытка указанных платежей – это не прибыль, а остаток кредиторской задолженности перед домовладельцами. В дальнейшем эти средства должны быть либо полностью использованы по назначению, либо по решению общего собрания ТСЖ направлены на иные цели⁶.

«Обязательные платежи» и «членские взносы»

Согласно п. 2 ст. 151 ЖК РФ, в состав средств ТСЖ входят «обязательные платежи, вступительные и иные взносы членов товарищества». Это означает, что членские взносы реально существуют, и поэтому, согласно п. 3 ст. 213 ГК РФ, они не могут не входить в состав средств ТСЖ.

Приравнивать членские взносы к «иным взносам» нельзя. Членские взносы – это регулярно осуществляемые платежи, основной источник финансирования. К подобным объектам законодатель не может применять термин «иные». Обычно данная норма («иные») используется для обозначения разовых, случайных, нетипичных явлений. Применительно к ТСЖ «иными взносами» могут быть, например, дополнительные взносы на расходы, не предусмотренные сметой, или на покрытие перерасхода по смете и т.п.

Следовательно, остается признать, что **членские взносы – это часть**

⁶ Более подробно об этом см. «Финансовая газета». Региональный выпуск, № 50, декабрь 2002.

обязательных платежей. Так оно и есть в действительности. Согласно ст. 39 п.2 ЖК РФ, расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме – это обязательные расходы. Согласно п. 5 ст. 155 ЖК РФ, члены ТСЖ «вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг». Согласно ст. 251 п. 2 НК РФ, членские взносы обеспечивают содержание некоммерческой организации и ведение ею уставной деятельности, что применительно к ТСЖ означает содержание, обслуживание и ремонт общего имущества. Таким образом, приходим к выводу, что у ТСЖ членские взносы – это обязательные платежи.

Помимо членских взносов, в состав обязательных платежей входят также поступления на содержание общего имущества от собственников, не являющихся членами ТСЖ. Совершенно необоснованно некоторые представители налогового ведомства и аудиторы приравнивают эти поступления к выручке от реализации. По-видимому, при этом чисто механически и формально воспринимают положения п. 2 ст. 251 НК РФ, полагая, что выручкой либо внереализационным доходом является любое поступление, если оно не поименовано в данной статье.

Членство или не членство в ТСЖ влияет лишь на статус владельца помещения в товариществе, на его право голоса, на право избирать и быть избранным в руководящие органы ТСЖ и т.п. Но отношения собственности в многоквартирном доме не зависят от того, является или не является собственник помещения членом ТСЖ. Следует подчеркнуть, что, согласно ст. 249 ГК РФ, ст. 39 п. 2 ЖК РФ и ст. 158 п. 1 ЖК РФ, собственник помещения в многоквартирном доме обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. Для всех участников долевой собственности размер платежей определяется долей в общей собственности, а не тем, является или не является собственник членом ТСЖ. И если платежи участников долевой собственности, не являющихся членами ТСЖ, облагать налогами, то норма о соразмерности платежей с долей в праве общей собственности будет грубо нарушаться.

Платежи не членов ТСЖ, если они направлены «на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности» (п.2 ст. 251 НК РФ) следует приравнивать к членским взносам и считать целевыми поступлениями. Но даже если по формальным признакам (до ввода соответствующей нормы) они не будут признаваться целевыми поступлениями, это не означает, что данные платежи автоматически превращаются в выручку от реализации. В этом случае их следует признавать кредиторской задолженностью ТСЖ перед собственниками аналогично коммунальным платежам.

Переплата обязательных платежей, как и переплата любых устанавливаемых взносов, не может образовывать прибыль. Переплата всегда должна возмещаться тем или иным способом. Если это переплата целевых поступлений, то она должна быть использована по целевому назначению в последующих периодах. Если это переплата иных обязательных платежей или взносов, то она должна быть отражена в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность перед собственниками и тоже в дальнейшем использована на цели, соответствующие деятельности ТСЖ.

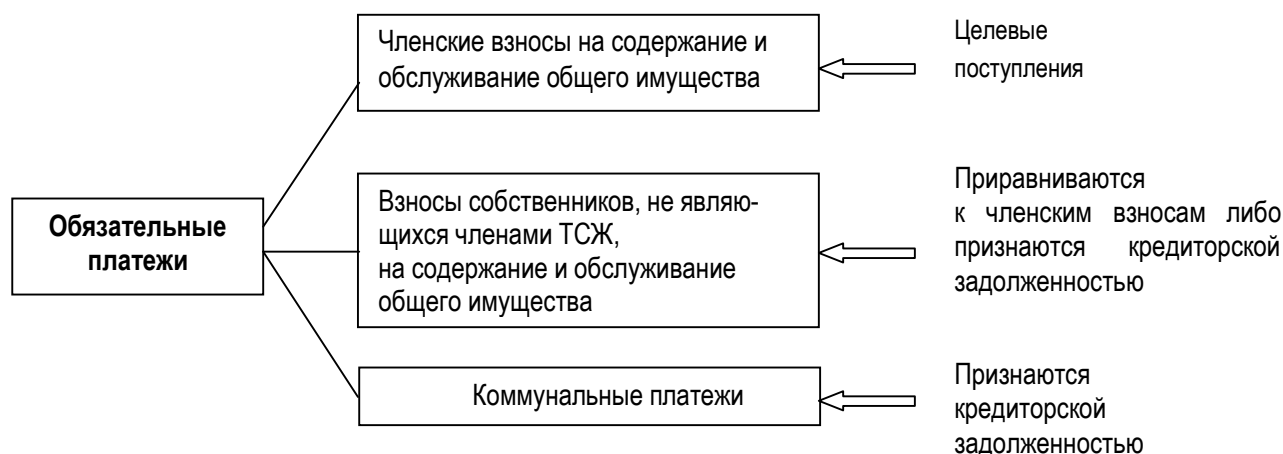


Рис. 20. Структура обязательных платежей собственников помещений

В соответствии со ст. 155 ЖК РФ, третьей составной частью обязательных платежей является оплата коммунальных и иных услуг, оказываемых собственникам (коммунальные платежи) (рис. 20, а также глава 1 настоящего пособия). Как было установлено в предыдущем разделе, коммунальные платежи должны признаваться кредиторской задолженностью ТСЖ перед собственниками.

Смета ЖСК, ТСЖ

Смета (финансовый план) утверждается общим собранием ЖСК, ТСЖ и служит основой для финансирования деятельности ЖСК, ТСЖ в течение календарного года. Если ЖСК, ТСЖ осуществляет только уставную деятельность, то достаточно формировать одну смету расходов, так как доходы при этом полностью совпадают с суммой целевых поступлений. При наличии предпринимательской деятельности утверждаются смета расходов и смета доходов.

Смета расходов может иметь следующую структуру.

1. Содержание и обслуживание общего имущества дома:

— заработная плата обслуживающего персонала, выплачиваемая по трудовым и гражданско-правовым договорам. К обслуживающему персону

налу относятся лица, осуществляющие техническое, административное и хозяйственное обслуживание домовладения;

- расходы по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и управлению эксплуатацией домовладения, осуществляемыми сторонней организацией;

- расходы на инвентарь и хозяйственные принадлежности;

- расходы на материалы;

- содержание конторы правления (отопление, водоснабжение, освещение, оплата телефона);

- коммунальные услуги по содержанию общего имущества;

- канцелярские и почтовые расходы;

- обучение обслуживающего персонала (повышение квалификации, приобретение нормативно-правовых документов и специальной литературы);

- приобретение основных средств ЖСК, ТСЖ (хозяйственное оборудование, оргтехника, компьютеры, конторская мебель и пр.);

- содержание и ремонт основных средств;

- отчисления в резерв на восстановление и замену основных средств ЖСК, ТСЖ;

- оплата консультационных услуг;

- оплата услуг банка;

- служебные разъезды;

- земельный налог или арендная плата за землю;

- расходы по страхованию имущества;

- членские взносы коллективного участника союза, ассоциации, клуба.

2. Ремонт жилищного фонда:

- текущий и капитальный ремонт строительных конструкций здания;

- текущий и капитальный ремонт инженерного оборудования;

- отчисления в резерв на ремонт жилищного фонда.

3. Прочие расходы:

- премии персоналу;

- материальная помощь;

- представительские расходы;

- непредвиденные расходы.

Структура **сметы доходов** более проста:

1. Целевые поступления:

- членские взносы;

- бюджетные поступления;

- прочие целевые поступления.

2. Доходы от предпринимательской деятельности.

Глава 5. Оптимизированная программа капитального ремонта жилищного фонда

Разработка стратегии оптимизации программы капитального ремонта жилищного фонда является важнейшей задачей современной экономики.

За основу оптимизированной программы приняты исследования российских ученых по разработке программы стратегического планирования капитального ремонта жилищного фонда: В.В.Бузырева, Н.В.Васильевой, М.А.Горенбургова, П.Г.Грабового, А.Н.Кирилловой, И.Г.Лукмановой, С.Н.Максимова, А.И.Романовой, И.В.Смирновой, Е.Б.Смирнова, Л.Г.Селютиной, В.С.Чекалина.

В основе разработки оптимизации лежит стратегическое планирование, методы которого успешно применяются в субъектах РФ (Новгородской и Самарской области, Республике Татарстан, Республике Башкортостан, Санкт-Петербурге, Владимире, Тольятти и др). Главной целью оптимизации является решение вопроса увеличения срока службы и эксплуатации, а также качества жилищного фонда.

Законодательно, после реформирования системы ЖКХ в соответствии с нормативно-правовыми актами РФ, ответственность за контроль качества жилищного фонда возложена как на потребителя, так и на государство, ввиду высокой социальной значимости жилищной проблемы и принятого закона №271-ФЗ. На сегодня не существует прозрачного экономического и организационного механизма, позволяющего собственникам эффективно использовать накопленные в фондах средства на проведение капитального ремонта здания. Необходимо учесть, что доля, которая отчисляется собственником на данные цели, ничтожно мала по сравнению со стоимостью проведения данного вида работ (рис. 21). Дополнительно к этому, возникает проблема хранения денежных средств в данных фондах, зачастую складывается ситуация, когда их там просто нет в должном количестве, либо, в соответствии с нормативными документами, их невозможно использовать, например, на какие-либо работы по частичной замене коммуникаций. Необходимо изначально исключить затягивание сроков проведения капитального ремонта, так как это приводит к усиленному износу материалов и конструкций.

Разработка методики оптимизированной программы капитального ремонта должна производиться на основе анализа широкого спектра данных: учет особенностей жилого фонда, социальной и экономической структур, уровня экономического и социального развития региона, и пр. С учетом всех основополагающих факторов возможно создание и реализация оптимизированной модели проведения капитального ремонта⁷.

Необходимо изначально исключить затягивание сроков проведения капитального ремонта, так как это приводит к ускоренному износу мате-

⁷ Чернышев Л.Н. Бизнес-планирование как инструмент организации и проведения капитального ремонта // Управление многоквартирным домом.- №2.-2012.

риалов и конструкций. По нашим расчетам, при затягивании сроков на 5 лет, стоимость капитального ремонта возрастает примерно на четверть.

Предлагается модель стратегического планирования капитального ремонта. Основные требования к ней:

1. Расширенный горизонт планирования – в рамках срока эксплуатации объекта.

2. Мониторинг - программа опирается на результаты комплексного технического обследования жилого фонда региона; содержит информацию о состоянии жилого фонда.

3. Гибкость системы - возможность внесения изменений в структуру жилого фонда.

4. Финансовые затраты в модели - используются четко сформулированные источники и объемы финансирования.

Базируясь на многолетних исследованиях автора по теме ремонта жилищного фонда города Казань, предлагается создание модели системы контроля результатов капитального ремонта МКД на основе расширения участия собственников на всех этапах ремонтных работ (рис.12), на примере города Казань (Республика Татарстан). Поскольку и управляющие компании, и собственники МКД заинтересованы в повышении качественной составляющей проведения капитального ремонта, в процессе его осуществления необходимо реализовать систему прямой и обратной связи, и в предлагаемой автором схеме собственники МКД принимают паритетное участие с контрагентами на всех этапах производственного цикла капитального ремонта. Процесс контролируется на различных уровнях управленческой системы, постадийно: от формирования источников финансирования до приемки объекта в эксплуатацию и оценки качества жилой среды.

В странах с развитой рыночной экономикой участие жильцов в разработке программ по ремонту и реконструкции домов закреплено законом.

Городская администрация в этих странах смотрит на ремонт дома не как на проблему жильцов, а как на проблему города. В этих странах идет непосредственное и добровольное участие жителей в заботе о своем доме. В нашей стране жильцы хотят видеть отремонтированной свою квартиру, при этом не хотят сохранять общее имущество в МКД⁸. Поэтому, необходимо повышать эффективность проведения капитального ремонта на основе активизации самоуправления собственников.

В данной схеме собственники многоквартирных домов (МКД) не в конце всей цепочки участников процесса капитального ремонта, а практически на уровне управляющей компании (УК). УК, как и собственники МКД, заинтересованы в качественном результате проведения капитально-

⁸ Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным Законом от 21 июля 2007 г. №185-ФЗ «О фонде содействия реформирования ЖКХ».

го ремонта. Поэтому и УК, и собственникам в процессе капитального ремонта необходимо быть в постоянной связи.

В соответствии с условиями договора, управляющая компания по заданию собственников помещений многоквартирного дома, за плату в течение определенного срока обязуется (статья 162 Жилищного кодекса РФ):

- 1) оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и другим жильцам данного дома;
- 3) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

УК должна предпринимать активные шаги в общении с собственниками МКД. Таким образом, ликвидируется разрыв между собственниками жилья и УК.

Преимущество эффективного проведения капитального ремонта на основе активизации самоуправления собственников МКД заключается в том, что собственники могут повлиять на ход производства работ в своем доме, и в случае некачественного результата, обратиться в УК с просьбой либо заменить подрядную организацию, либо произвести корректировку. УК должна в такой ситуации незамедлительно отреагировать на данные замечания и дать соответствующее указание подрядной организации.

Планирование управляющей организацией совместно с собственниками жилья деятельности по капитальному ремонту дает возможность сделать ее более гибкой, обеспечивая достижение общих объемных и стоимостных показателей, наиболее приемлемых для собственников.

Капитальный ремонт МКД - сложный многоступенчатый процесс, включающий в себя большое количество участников. В каждом городе и районе существуют свои муниципальные учреждения, отвечающие за проведение капитального ремонта. Рассмотрим данный процесс на примере города Казань.

Ежегодно управляющими компаниями (УК) формируется перечни домов для включения в программу капитального ремонта МКД. Решение о включении МКД в муниципальную адресную программу по проведению капитального ремонта утверждается Исполнительным комитетом, Администрациями города, ООО МУП «Службой Технического Надзора» (далее ООО МУП «СТН»). К настоящему времени этот вопрос вызывает массу претензий по поводу необоснованного, необъективного отбора домов для включения в программы со стороны собственников помещений к управляющим организациям и товариществам собственников жилья (далее ТСЖ). Все это объясняется отсутствием ранжирования критериев в зависимости от той роли, которую они играют в повышении качественного состояния всего жилого фонда, стимулировании инициатив собственников помещений в условиях ограниченности предельных объемов финансирования на производство работ.

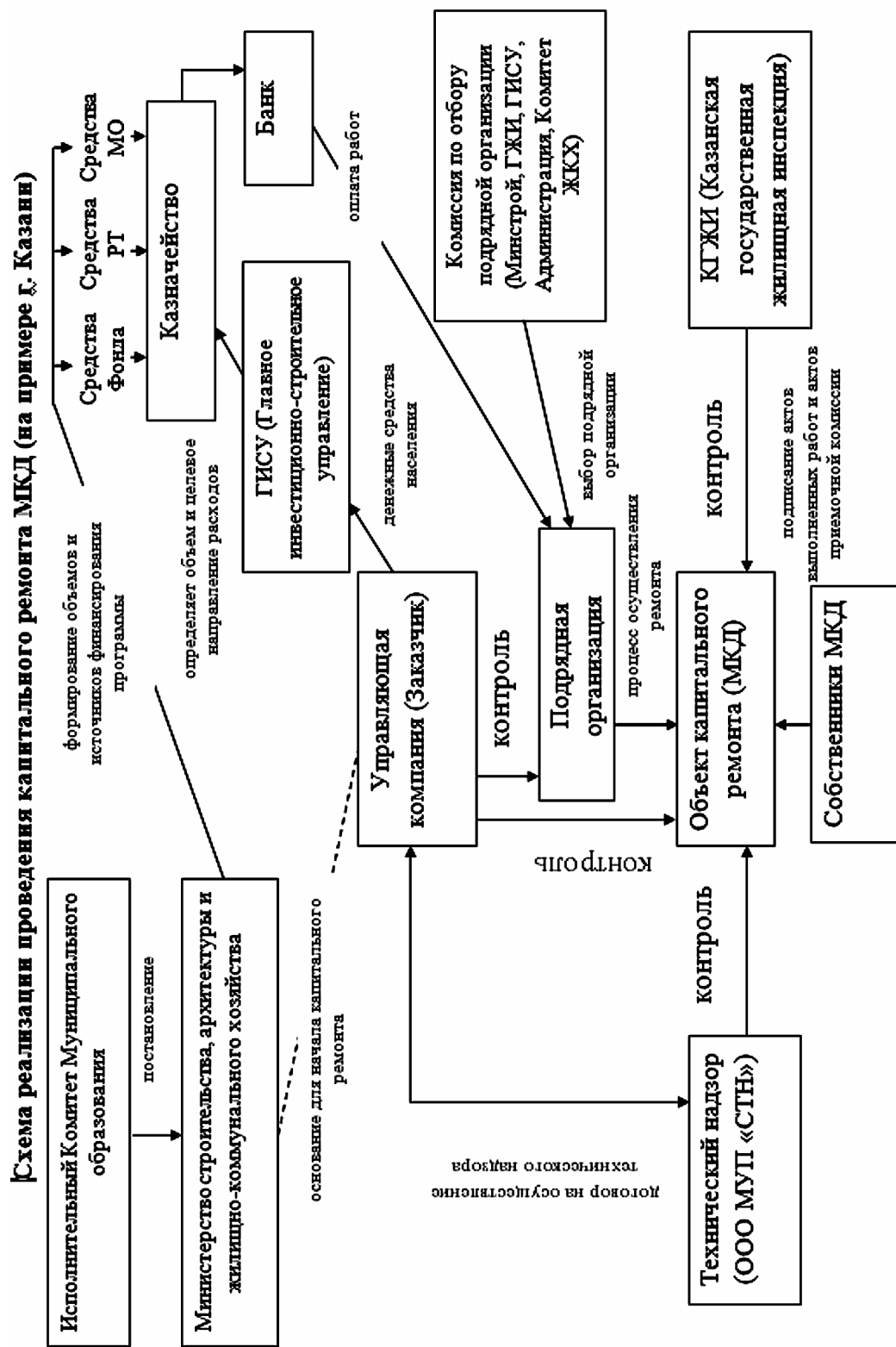


Рис. 21. Существующая схема реализации проведения капитального ремонта МКД (на примере г.Казани)

Необходимо установить такой порядок и процедуру отбора домов, которые позволяли бы обеспечить прозрачность принятия решений органами местного самоуправления при формировании адресных программ проведения капитального ремонта МКД.

В официальных документах формально соблюдено требование Федерального закона Российской Федерации №185-ФЗ о том, что управляющие организации, а не кто-то другой, должны привлекать подрядчиков для ремонтных работ⁹. Однако, по существу, вся эта работа возлагается на районные администрации по формальному договору с управляющими организациями. Решение, в принципе, правильное, так как на текущем этапе развития управляющих организаций им такая работа не по силам. В то же время, можно было бы избежать ненужного формализма, когда договор с управляющей организацией фактически дублирует Положение, с обоснованием принятого решения (рис. 22).

Эффективным способом ликвидации ветхого и аварийного жилья могли бы стать аукционы по продаже коммерчески привлекательных земельных участков вместе с домами, признанными непригодными для дальнейшего проживания. При этом инвесторы обязаны предоставлять часть помещений муниципалитетам, для переселения жильцов, что должно быть оговорено в договоре.

Обязательным ремонтно-реконструктивным мероприятием в фонде жилых домов первых массовых серий должно быть повышение тепловой эффективности за счет утепления всех ограждающих конструкций и модернизации систем инженерного оборудования в соответствии с нормативными требованиями по теплозащите и энергосбережению.

Дома, построенные за период 1981-2000 гг., которые можно классифицировать, как устаревший жилищный фонд для своего времени были достаточно экономичными и максимально соответствовали требованиям действующих норм. Однако за 20 лет капитальный ремонт объектов застройки этого периода ни разу не производился. И если сами здания еще имеют эксплуатационный ресурс, то инженерные системы требуют срочной замены. Сохранение устаревшего жилищного фонда, его эффективное использование невозможно без проведения своевременных восстановительных мероприятий, к числу которых относятся капитальный ремонт, модернизация и реконструкция.

⁹ Федеральный закон «О фонде содействия реформированию Жилищно-коммунального хозяйства» от 21.07.2007 №185-ФЗ.

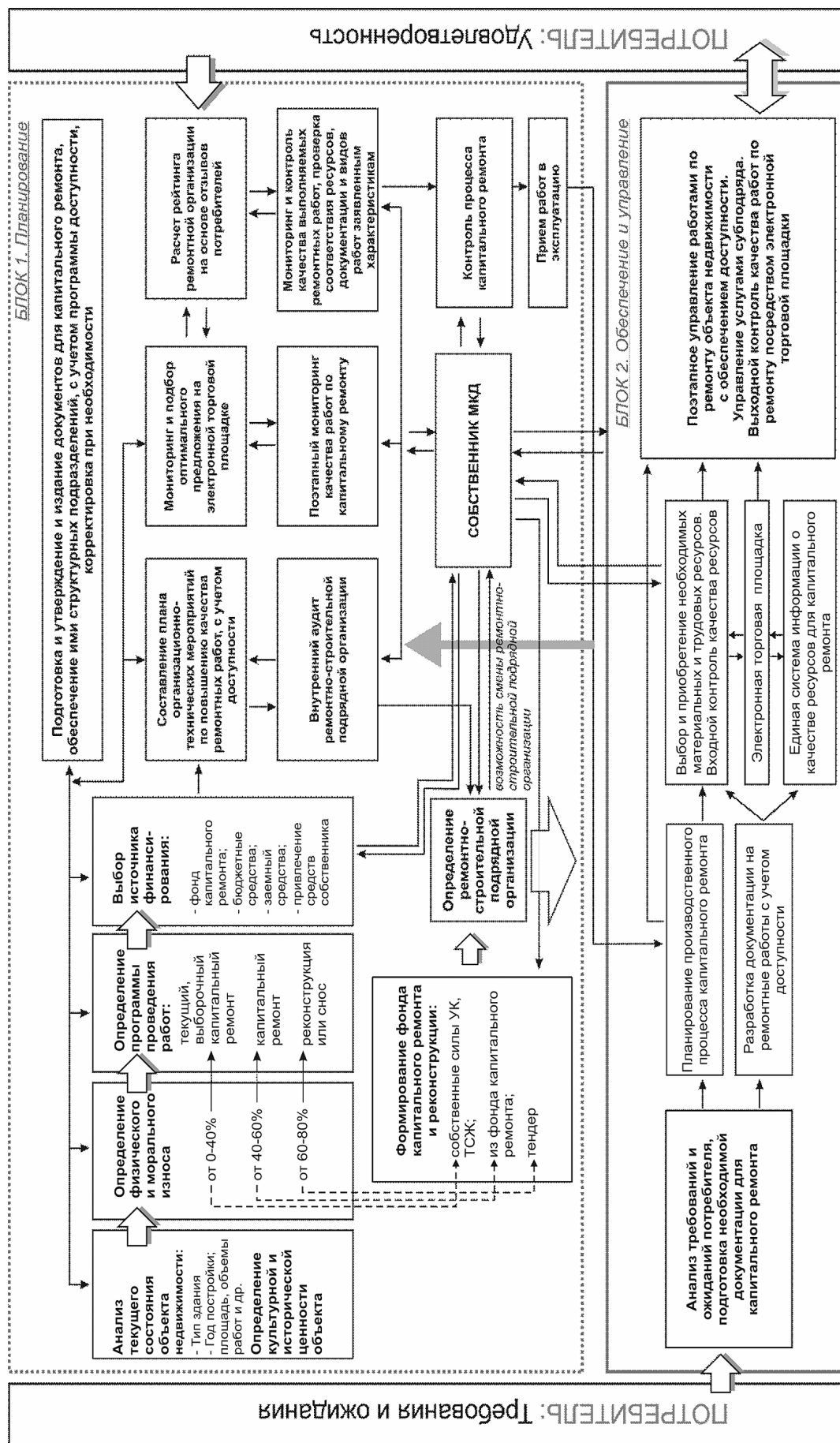


Рис. 22. Организационно-экономический механизм управления капитальным ремонтом с элементами расширения модернизационных функций жилищного фонда (авторы Романова А.И. и Буркеев Д.О.)

К основным мероприятиям реконструкции и модернизации устаревшего жилищного фонда можно отнести перепланировку жилых помещений, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшение освещенности жилых помещений и т. п.

Целью модернизации нового жилищного фонда, срок эксплуатации которого не превышает пяти лет, является обеспечение применения существующих инноваций. Проведение капитального ремонта в таких домах не требуется, так как срок амортизации их не истек, и техническое состояние соответствует современным требованиям, однако применение инноваций в данной группе будет крайне обосновано. Например, в области энергетики эффективно использование альтернативных источников энергии. Что касается модернизации самого жилищного фонда, целесообразно развитие мансардного строительства и пристройки подъездов.

Основные мероприятия по энергосбережению в жилых зданиях представлены в таблице 3.

Таблица 3

Структура энергосберегающих мероприятий в жилых зданиях

Отопление	Кондициониро- вание	Вентиляция	Освещение	Холодное и го- рячее водо- снабжение
Автономные ис- точники тепло- снабжения	Индивидуальные системы	Рационали- зация системы вентиляции	Максимальное использование естественного освещения	Снижение пря- мых затрат
Выбор опти- мальной тепло- защиты ограж- дающих конст- рукций	Использование энерго- эффективного оборудования	Аккумуляция тепла венте- ляционного воздуха в ог- раждающих конструкциях	Экономичные источники све- та	Утилизация те- пла горячей во- ды
Совершенство- вание системы отопления	Оптимальный выбор солнцеза- щитных уст- ройств	Рекуперация тепла венте- ляционного воздуха	Авторегулиро- вание освеще- ния	Нетрадицион- ные источники водоснабжения
Авторегулиро- вание отопления	Автоматическое управление солн- цезащитными устройствами	Автоматиче- ское регули- рование воз- духообмена	Утилизация энергии искус- ственного ос- вещения	Утилизация те- пла сточных вод
Снижение пря- мых потерь теп- ла			Рациональное расположение мест труда и отдыха	Эффективное оборудование
Установка приборов контроля и учета энергоносителей, введение энергосберегающих стандартов на бытовые приборы и источники освещения				

Развитие идеологии рационального ресурсопотребления в сфере жилищно-коммунальных услуг¹⁰

Функционирование любой экономической системы базируется на экономических ресурсах, однако, только жилищно-коммунальная сфера экономики аккумулирует в себе большое количество разнообразных видов экономической деятельности, позволяет включать самый широкий спектр природных, трудовых, капитальных, товарных, научных и предпринимательских ресурсов, совокупность которых образует потенциал жилищно-коммунального комплекса и данного сектора экономики региона в целом. Вопросы рационального ресурсопотребления касаются всего экономического сообщества, однако, наряду с тем, что комплекс ЖКХ является платформой для развития сознательного ресурсопотребления, высокий ее ресурсный потенциал, в свою очередь, определяет направления развития идеологии рационального ресурсопотребления и способствует повышению конкурентоспособности сферы жилищно-коммунальных услуг:

- потенциал природных ресурсов административно-территориальной единицы, где находится комплекс ЖКХ (земельные, водные и минеральные ресурсы, растительный мир). Основополагающими природно-сырьевыми энергоресурсами являются уголь, газ, нефть. Поэтому в оценке эффективности деятельности ЖКХ очень важна обеспеченность населения ресурсами - соотношение между выработкой энергоресурсов, забором водоресурсов и их потреблением населением с учетом ежегодного прироста, площадь используемых ЖКХ земельных ресурсов на одного жителя данного региона;

- потенциал трудовых ресурсов, характеризующийся занятостью трудоспособного населения, предпринимательской способностью, квалификацией и уровнем образования, здоровьем и доходами;

- потенциал предоставления жилищно-коммунальных услуг представляет собой одновременно интересы населения, как потребителя услуг с использованием природных ресурсов, так и интересы предприятий, участвующих в поставке природных ресурсов через предоставление услуг, обеспечивающих комфортность жилья. Основные фонды (качество и количество), формирующие конечный потребительский результат у населения (рынок нового и вторичного жилья, результаты воспроизводства основных фондов). Комплекс ЖКХ представляет собой уникальную систему экономики, который способен сам выступать в роли поставщика вторичных энергетических и материальных для ряда производственных предпри-

¹⁰ Нуруллина О.В., Трофимова Т.П. Конкурентные преимущества предприятий ЖКХ для привлечения инвесторов // Экономика, предпринимательство и право. — 2012. — № 4 (15). — с. 18-24. — <http://www.creativeconomy.ru/articles/24468/>

ятий. В данном случае уровень развития сферы услуг может быть представлен через сравнительный анализ и имитационную (экспертную) модель ресурсопотребления и ресурсоснабжения жилищно-коммунального хозяйства;

– потенциал финансового капитала ЖКХ выражается через совокупность стоимости основных фондов и имеющихся денежных средств, полученных с помощью предоставления услуг, сформированных единством ресурсопотребления и ресурсоснабжения. Финансовый баланс достойного жизнеобеспечения населения зависит от свободных денежных средств и состояния основных фондов жилищно-коммунального хозяйства;

– научно-технический потенциал комплекса ЖКХ заключается в широких возможностях по обеспечению и реализации научных и инновационных разработок современной науки в сочетании с высококвалифицированными трудовыми ресурсами и образованным населением в разрезе рационального ресурсопотребления и ресурсосбережения;

– предпринимательский потенциал комплекса ЖКХ исходит из системы взаимодействия и соучастия государственных и частных структур в создании, поддержании и развитии полноценных инфраструктур жилищно-коммунального хозяйства с целью достижения высокого уровня жизнеобеспечения населения.

Учитывая имеющиеся исследования, автором предлагается концептуальный подход повышения конкурентоспособности ЖКХ, основанный на принципах идеологии рационального ресурсопотребления (рис. 23).

Согласованность деятельности структурных единиц ЖКХ при институциональной поддержке и проведении принципов идеологии рационального ресурсопотребления должна привести к сокращению сроков достижения основных задач и повышению конкурентоспособности всего сектора экономики:

- обеспечение комфортности жилья и высокого уровня жизни населения,
- повышение культуры обслуживания,
- улучшение жилищных условий в сочетании с увеличением основных фондов и стоимости,
- повышения ежегодного оборота услуг ЖКХ и доли в ВВП, базируясь на внедрении рационального подхода к ресурсопотреблению по всем направлениям (земля, газ, вода, тепло, электричество).



Рис. 23. Концептуальный подход к повышению конкурентоспособности ЖКХ через формирование идеологии рационального ресурсопотребления

Представленные цели могут быть достигнуты, если будут поддерживаться принципы идеологии рационального ресурсопотребления, в основе которых лежит осознание необходимости разумного потребления имеющихся и предоставляемых для использования и поддержания жизнеобеспечения ресурсов – коммунальных ресурсов.

Именно высокая интегративная характеристика (целостный, объединяющий политические, экономические, государственные и общественные структуры) жилищно-коммунального хозяйства делает данный сектор экономики центром развития идеологии рационального ресурсопотребления, охватывая предпринимательство и все слои населения используя префе-

ренциальные подходы (избирательная система) и реформирование всех составляющих системы.

Рациональное ресурсопотребление в жилищно-коммунальном хозяйстве затрагивает вопросы экономии природных ресурсов и целесообразность нормативно-установленных тарифов и, как следствие, раскрывает вопросы научно-обоснованного и документально подтвержденного использования денежных средств собственников жилья и ответственных квартиросъемщиков по платежам за предоставленные услуги.

Процесс формирования идеологии рационального ресурсопотребления в сфере ЖКХ неоднозначен и многогранен, но актуален. Интегрированное экономическое взаимодействие хозяйственной деятельности различных предприятий и организаций, локализованных на конкретной территории, формирование идеологии рационального ресурсопотребления и повышение уровня культуры населения через эколого-экономическую призму понимания существующих проблем необходимы для эффективности и усиления социальной направленности хозяйствования. Решение и научное обоснование представленных проблем способно, на наш взгляд, позиционировать деятельность ЖКХ на самые высокие ступени социально-экономического развития Республики Татарстан и поднять сферу услуг, представляемых отраслью ЖКХ, на беспрецедентный уровень конкурентоспособности.

Важность экономного расходования ресурсов, предоставляемых с услугами службами ЖКХ, понимание сложности и необходимости формирования идеологии рационального ресурсопотребления носит комплексный характер и ставит стратегическую задачу перед экономикой и наукой по разработке и внедрению в систему ЖКХ принципов ресурсо- и энергосбережения (потребления).

В Татарстане за последние годы реформирование и модернизация жилищно-коммунального хозяйства сопровождались программами, направленными на создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан, повышения качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства и привлечения дополнительных финансовых средств в данную сферу (таблица 4).

Таблица 4

**Региональные программы, действующие в интересах развития жилищно-коммунального комплекса
Республики Татарстан за период 2004-2010 г.г.**

№ п/п	Название программы	Цели	Задачи	Мероприятия	Планируемые результаты
1	Программа реформирования и модернизации жилищно- коммунального комплекса Республики Татарстан на 2004 – 2010 годы	• обеспечение стандартов качества предоставления услуг; • повышение эффективности функционирования систем жизнеобеспечения населения; • снижение нерациональных затрат; • создание системы адресной социальной защиты населения при оплате жилищно-коммунальных услуг.	• повысить качество жилищно-коммунальных услуг; • совершенствовать механизмы финансирования отрасли; • обеспечить адресную социальную защиту населения при оплате жилищно-коммунальных услуг; • обеспечить государственную поддержку процесса модернизации жилищно-коммунального комплекса; • создать конкурентную среду с организацией государственного контроля над локальными монополиями.	• формирование многообразия собственников; • формирование конкурентной среды; • формирование рынка услуг; • демонполизация обслуживания; • обеспечение ресурсосбережения; • обеспечение стимулирующих механизмов для обеспечения ресурсосбережения; • формирование рыночных механизмов; • формирование условий для привлечения инвестиций; • обеспечение зависимости оплаты услуг от качества и оказания в установленные сроки; • обеспечение соответствия оплаты труда работников качеству, своевременности и количеству оказываемых услуг; • регулирование деятельности локальных монополий по поставке коммунальных услуг; • совершенствование системы субсидий, льгот по оплате ЖКУ; • введение механизма рассмотрения жалоб и обращений граждан по стандартам качества услуг; • обеспечение правовой защиты потребителей отрасли; • формирование кондоминиумов; • государственная поддержка кондоминиумов; • передача кондоминиумов в управление ТСЖ.	• повышение эффективности и качества жилищно-коммунального обслуживания; • надежность работ инженерных систем жизнеобеспечения; • комфортность и безопасность условий проживания; • социальная защита населения при оплате жилищно-коммунальных услуг.

Продолжение табл. 4

№ п/п	Название программы	Цели	Задачи	Мероприятия	Планируемые результаты
2	Программа «Энергоресурсо-эффективность в Республике Татарстан на 2006 – 2010 годы»	- реализация стратегии комплексного использования ТЭР и других материальных ресурсов; - повышение качества жизни; - конкурентоспособность выпускаемой продукции; - сохранение природных систем.	- создание оптимальных нормативно-правовых, организационных и экономических условий для реализации стратегии энергоресурсосбережения; - совершенствование механизмов финансирования и реализации программ и проектов энергоресурсосбережения; - создание и использование прогрессивной техники, технологий и материалов, обеспечивающих качественное улучшение эффективности энергоресурсопотребления в экономике.	- реализация организационно-технических решений по повышению энергоресурсоэффективности; - внедрение прогрессивной энергоресурсосберегающей техники и технологий; - модернизация и обновление основных фондов в промышленности; - модернизация и обновление основных фондов жилищно-коммунального секторе; - разработка нормативных правовых актов: - по повышению инвестиционной привлекательности энергоресурсосбережения, - внедрению высокотехнологичных энергоресурсосберегающих проектов в производство, - стимулированию развития специализированного бизнеса в области энергоресурсоэффективности; - оптимизация и модернизация систем энергоснабжения городов и районов республики; - развитие системы энергоресурсоменеджмента на объектах бюджетной сферы республики и в реальном секторе экономики; - совершенствование системы индикативного управления и мониторинга проектов и программ энергоресурсосбережения; - развитие системы непрерывного многоуровневого образования в области энергоресурсосбережения.	- создание нормативно-правовой базы ресурсосбережения; - запуск финансово-экономических механизмов реализации проектов и программ энергоресурсосбережения; - внедрение проектов энерго- и ресурсосберегающей техники и технологий; - внедрение в производство энергетически эффективных материалов и оборудования; - повышение ресурсоэффективности экономики; - снижение потребления невозобновляемых ресурсов.

Окончание табл. 4

№ п/п	Название программы	Цели	Задачи	Мероприятия	Планируемые результаты
3	Программа перехода на отпуск коммунальных ресурсов потребителям в соответствии с показателями коллективных (общедомовых) приборов учета на 2009 – 2011 годы	- повышение энергетической и экономической эффективности в регулировании отношений между производителями, исполнителями и потребителями коммунальных услуг; - повышение энергетической и экономической эффективности использования энергоресурсов; - повышение уровня жизни населения за счет уменьшения платы за потребление коммунальных услуг; - повышение эффективности использования топливно-энергетических ресурсов; - снижение потерь энергоресурсов при их транспортировке до потребителя; - уменьшение антропогенного воздействия на окружающую среду.	- оптимизация схемы энергоресурсоснабжения городов и населенных пунктов; - создание объединенных диспетчерских пунктов (ОДП) для учета потребленных коммунальных ресурсов; - снижение потерь коммунальных ресурсов при их транспортировке до потребителя.	- установка общедомовых приборов учета; - организация системы обслуживания общедомовых приборов учета; - организация системы контроля и учета потребленных коммунальных ресурсов; - разработка предложений по изменению схем энергоресурсоснабжения; - для обеспечения полного оснащения многоквартирных домов (два и более этажей) современными общедомовыми приборами учета необходимо установить: - 7139 общедомовых приборов учета отопления; - 3962 общедомовых прибора учета горячего водоснабжения; - 9640 общедомовых приборов учета холодного водоснабжения; - 1516 общедомовых двухтарифных приборов учета электроснабжения.	- снижение дефицита энергоресурсов; - реализация снижения потерь энергоресурсов в сетях при их транспортировке; - экономия потребления коммунальных ресурсов; - оплата населением фактически использованных коммунальных ресурсов; - снижение задолженности потребителей за коммунальные услуги; - экономический эффект за счет уменьшения платежей населения за коммунальные услуги.

Современные экономические реалии, которые разворачиваются сегодня в жилищно-коммунальном комплексе, подтверждают необходимость изменения сложившейся ситуации в отношении ресурсопотребления, как предприятиями, так и населением. Создание принципиально новых программ, касающиеся всех участников, должны разрабатываться, по нашему мнению, с использованием предложенного концептуального подхода к повышению конкурентоспособности ЖКХ, базирующейся на идеологии рационального ресурсопотребления и усилении внутриотраслевых связей (рис. 24).



Рис. 24. Объектные элементы зоны идеологии рационального ресурсопотребления и конкурентоспособности жилищно-коммунального комплекса

— — — — — объединенная информационная база:
 паспорт населенного пункта со всеми техническими характеристиками и ежегодной динамикой развития;
 перечень и технико-технологическая характеристика основных локальных монополистов административно-территориальной единицы;
 перечень альтернативных промышленных предприятий по предоставлению коммунальных ресурсов;
 обоснованность всех расчетов, связанных с услугами поставки коммунальных ресурсов;
 перечень и характеристика управляющих компаний и жилищно-эксплуатационных участков и т.д.

В процессе реализации мероприятий, нацеленных на решение задач и достижение поставленных целей, указанных в программах, планируются изменения существующих приоритетов в экономике и фактические результаты. Некоторые планируемые результаты направлены на установление необходимого количества ресурсов и выявление четких критериев рационального ресурсопотребления природных ресурсов для жизнеобеспечения населения и функционирования промышленного сектора экономики. Естественное пересечение целей и задач, мероприятий и планируемых результатов программ подтверждает формирование идеологии рационального ресурсопотребления.

Программа реформирования и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Татарстан на 2004–2010 годы предопределила разработку и принятие программы «Развитие водопроводно-канализационного хозяйства и систем теплоснабжения в коммунальном комплексе Республики Татарстан на 2009 - 2015 годы», в которой предусмотрено обеспечение городов и населенных пунктов республики: защищенными источниками водоснабжения; обеспечение населения качественной питьевой водой; строительство, реконструкция и модернизация канализационных сетей и сооружений по очистке сточных вод в городах и районах РТ и т.д.

Интенсивное развитие идеологии рационального ресурсопотребления с акцентом на структурные изменения в энергетическом комплексе и жилищно-коммунальном хозяйстве региона, ориентированы на социально-экономический конечный результат и сегодня многие предприятия используют в своем производстве ресурсосберегающие технологии и оборудование. Высвобождение различных видов ресурсов также происходит за счет сокращения неэффективных производств и ненужных видов продукции, намечая положительные тенденции к ликвидации диспропорции в развитии отраслей промышленного производства, опираясь на существующую ситуацию и правильно интерпретируя современные потребности общества, расширяя идеологические границы рационального ресурсопотребления.

Существование жесткой связи между потребителями и локальными монополиями - производителями коммунальных услуг, предоставляющих коммунальные ресурсы, очевидно. Рассматривая коммунальное хозяйство, как объект, для развития благоприятной, со стороны потребителя услуг – населения, конкуренции, необходимо оговорить основные функциональные параметры жилья, то есть по каким условиям население (потребитель) оценивает комфортность жилья, а затем его выбирает для дальнейшего проживания (рис. 25).



Рис. 25. Основные функциональные параметры комфортности жилья

I и II - два вида оценки функциональных параметров при выборе жилья (использован метод опроса, опрашиваемые – население разной возрастной категории).

Из представленных схем (рис. 24–25) выделяются следующие объекты, представляющие собой различные системы (без учета, имущественных отношений), но участвующие в процессе обеспечения населения комфортностью проживания и формирующие среду конкуренции. Наличие обоюдной зависимости «население-потребитель – услуга-посредник (управляющие компании) – производитель-монополист – посредник-услуга – потребитель-население» возникает необходимость реструктурировать экономические взаимоотношения, отталкиваясь от объемов использования природных ресурсов, так необходимых для поддержания жизнеобеспечения населения, а также укрепление связей, ориентированных на долгосрочные отношения. В этом случае речь идет о сохранении всей системы жилищно-коммунального хозяйства с помощью повышения ее конкурентоспособности на основе объединенной информационной базы жилищно-коммунального комплекса.

Укрепление взаимодействия объектных элементов «Зоны идеологии рационального ресурсопотребления и конкурентоспособности» жилищно-коммунального комплекса будет способствовать упорядоченному распределению коммунальных ресурсов, сокращению ресурсопотерь, повышению идеологической значимости централизованной деятельности жилищно-коммунального хозяйства между основными объектными элементами «ресурсопотребителями – ресурсопроизводителями».

Вообще, трудно говорить о конкурентоспособной среде и конкуренции в жилищно-коммунальном комплексе, в традиционном их понимании, так как эти понятия чаще всего используются при межфирменном и межотраслевом взаимодействии, где на рынок выставляется конкурентоспособная продукция, способная привлечь основных потребителей и потенциальных покупателей, где основной упор делается на конкурентоспособности продукции. В данном случае конкурентоспособность достигается за счет использования современных технико-технологических методов производства и инновационных способов организации трудового процесса и управления предприятием, расширения рынка продаж.

В современных условиях направить весь имеющийся потенциал жилищно-коммунального комплекса на основные его объектные элементы, такие как «посредник – ресурсопотребитель» и «посредник – ресурсопроизводитель» возможно и целесообразно. Опираясь на современные технологии и инновационные технические разработки, методы организации и управления, труднореализуемое, но планируемое повышение комфортности жилья и улучшение социальных показателей населения, сформированные сферой ЖКХ, действительно будет воплощено в жизнь, способствуя достижению высокого статуса, как конкурентоспособности, сферы жилищно-коммунальных услуг в одноименном комплексе.

Эффективность всех разрабатываемых и проводимых мероприятий по развитию идеологии рационального ресурсопотребления и повышению конкурентоспособности сферы жилищно-коммунальных услуг, должна оцениваться с помощью сравнительного анализа, проведенного с использованием специально разработанных для этих целей индикаторов.

На основании вышеизложенного необходимо отметить, что в области жилищно-коммунального хозяйства вопросы идеологии рационального ресурсопотребления переплетаются с аспектами модернизации и воспроизводства жилищного фонда, обеспечением комфортности жилья и повышением эффективности организации в сфере управления и обслуживания жилищного фонда, что, в свою очередь, может явиться ключом к решению вопросов, связанных с повышением конкурентоспособности ЖКХ через индикативное управление.

ЛИТЕРАТУРА

1. Буркеев Д.О. Управление качеством жилой среды в программах капитального ремонта объектов недвижимости. Дисс. (науч.рук. Романова А.И.)...к.э.н...08.00.05.– Пенза: ПГУАС, 2014.
2. Живи как хозяин: Сборник под ред. В.А.Андреева.– Казань: Центр инновационных технологий, 2005.–250с.
3. Лекции по экономике города и муниципальному управлению.– М.: Фонд «Институт экономики города», 2004.–340с.
4. Нуруллина О.В. Совершенствование методов оценки конкурентоспособности предприятий сферы жилищно-коммунальных услуг (на примере Республики Татарстан). Дисс. (науч.рук. Романова А.И.)...к.э.н....08.00.05. – Казань: КНИТУ, 2012.
5. Романова А.И., Миронова М.Д., Каримов М.А. Вопросы экономики и управления многоквартирными домами. Учебное пособие.– Казань: КГАСУ, 2007, 112с.
6. Основы организации и управления жилищно–коммунальным комплексом: Учебно–практическое пособие /Под общ. ред. П.Г.Грабового.–М.: Изд–во «АСВ», 2004.–528с.
7. Черняк В.З. Экономика строительства и коммунального хозяйства.–М.: ЮНИТИ–ДАНА, 2003.–623с.
8. Эффективное управление многоквартирным жилым домом / Под общ.ред. В.Н.Субботина.–Москва: Вершина, 2007.–224с.

**МОЙ КАПРИЗНЫЙ ДОМ:
ВОПРОСЫ ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ РЕГИОНА**

Учебное пособие

Составители:

*Романова Анна Ильинична, Добросердова Елена Александровна,
Афанасьева Альбина Назиповна, Миронова Маргарита Давыдовна,
Рахматуллин Асхат Ирекович, Застела Михаил Юрьевич*

Корректурa составителей

Подписано в печать 03.02.2015.

Бумага офсетная. Гарнитура "Таймс". Формат 60х84 1/16.

Усл.печ.л. 5,0. Уч.-изд.л. 5,25. Печать ризографическая.

Тираж 500 экз. Заказ 02/04.

Издательство ООО «Новое знание»

420029, г.Казань, ул.Сибирский тракт, 34, корпус 10, помещение 6.

Отпечатано с готового оригинал-макета
на полиграфическом участке ООО "Новое знание"
г.Казань, ул.Сибирский тракт, 34, корпус 10.

ISBN 978-5-906668-45-5

