

Интернет-журнал «Наукovedение» ISSN 2223-5167 <http://naukovedenie.ru/>

Том 8, №4 (2016) <http://naukovedenie.ru/index.php?p=vol8-4>

URL статьи: <http://naukovedenie.ru/PDF/56EVN416.pdf>

Статья опубликована 19.08.2016.

Ссылка для цитирования этой статьи:

Буряк А.С., Леонова Ж.К. Проблема выбора модели управления в многоквартирных домах // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» Том 8, №4 (2016) <http://naukovedenie.ru/PDF/56EVN416.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

УДК 332.871

Буряк Антон Сергеевич¹

ГОУ ВО МО «Государственный социально-гуманитарный университет», Россия, Коломна²

Аспирант

E-mail: a.s.buryak@mail.ru

Леонова Жанна Константиновна

ГОУ ВО МО «Государственный социально-гуманитарный университет», Россия, Коломна

Первый проректор

Доктор экономических наук, профессор

E-mail: zh_leonova@mail.ru

РИНЦ: http://elibrary.ru/author_items.asp?authorid=367115

Проблема выбора модели управления в многоквартирных домах

Аннотация. В статье рассматривается проблема выбора модели управления для многоквартирного дома в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Необходимость учитывать интересы и потребности значительного числа жильцов в многоквартирном доме порождает многочисленные конфликты между управляющими компаниями и потребителями жилищно-коммунальных услуг. Этот вид услуг, в свою очередь, носит характер смешанного общественного блага. Поэтому постепенно утверждается подход, согласно которому управляющие компании, как бизнес-структуры, должны быть элиминированы из данной сферы. Считается, что их место должны занять некоммерческие объединения собственников жилья.

Авторы предлагают рассматривать управляющие структуры как организации, оказывающие трансакционные услуги, а управление многоквартирным домом рассматривать как вид трансакционной деятельности. На основе статистического материала установлено, что уровень трансакционных издержек находится в зависимости от площади многоквартирного дома. Диаметрально противоположное влияние на уровень издержек оказывают две рассматриваемые модели управления.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство; управляющие компании; товарищество собственников жилья; управление многоквартирным домом; реформа жилищно-коммунального хозяйства; жилищно-коммунальные услуги; экономика региона; модели управления в жилищно-коммунальном хозяйстве; рынок жилищных услуг;

¹ <https://vk.com/id56855113>

² 140410, Россия, Московская область, г. Коломна

естественные монополии; институциональная ловушка; предприятия жилищно-коммунального хозяйства

Поддержание инженерной системы многоквартирного дома есть одна из ключевых функций в системе ЖКХ, напрямую влияющая на степень удовлетворённости конечного потребителя жилищно-коммунальными услугами (ЖКУ). Управление многоквартирными домами (МКД) имеет свою специфическую актуальность, о которой следует сказать отдельно. Управление МКД, - как элемент жилищных услуг - имеет своей целью обеспечение бесперебойного функционирования внутридомовой инженерной системы, а также создание условий для комфортного проживания. Таким образом, чем эффективнее осуществляется управленческая деятельность, тем выше степень удовлетворённости конечного потребителя. Однако нужно иметь в виду, что в пределах одного МКД конечных потребителей много, и учесть интересы каждого отдельного индивида – это весьма труднодостижимая задача. Напротив, повысить эффективность управления МКД – более реалистичная задача; полезный эффект от такого управления для конечного потребителя выражается в минимизации транзакционных издержек. «Для успешного решения задач в области социального развития и повышения уровня жизни населения необходимо владеть действенными инструментами управления потребительским комплексом в целом и сферой обслуживания населения, в частности, иметь эффективные рычаги воздействия, видеть перспективы развития, оценивать последствия приемлемых решений»³.

Необходимо иметь в виду, что эффективность управления МКД зависит от специфики жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), которая выражается в том, что ЖКХ – это «совокупность жилищного, коммунального секторов городского хозяйства и инвестиционно-строительного комплекса, связанного с основными формами воспроизводственного комплекса»⁴, а также, что «ЖКХ – это важнейшая система жизнеобеспечения и безопасности населения»⁵. По разным оценкам, ЖКХ, как один из самых больших секторов национальной экономики, составляет около 8%⁶ ВВП страны.

Жилищно-коммунальное хозяйство включает различные подотрасли. Как правило, среди основных выделяют следующие: 1) жилищное хозяйство; 2) санитарно-технические предприятия; 3) транспортные предприятия; 4) предприятия энергетического комплекса; 5) внешнее благоустройство⁷. Следует учитывать то обстоятельство, что сфера ЖКХ сочетает в себе как производство благ, так и оказание услуг, так как в одних подотраслях более выражена производственная функция, тогда как в других более выражена функция оказания услуг. В рамках сферы ЖКХ отношения между экономическими агентами выстраиваются в связи и по поводу производства и распределения жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ).

³ Леонова Ж.К. Моделирование развития сферы услуг // Известия Московского государственного технического университета МАМИ. 2012. Т. 3. №2. - С. 149.

⁴ Симионов Ю.Ф. Экономика жилищно-коммунального хозяйства. – 2-е изд. – М.: ИКЦ «МарТ», Ростов н/Д: Издательский центра «МарТ», 2008. – С. 30.

⁵ Черняк В.З. Жилищно-коммунальное хозяйство: развитие, управление, экономика: учебное пособие / В.З. Черняк. – М.: КНОРУС, 2007. – С. 9.

⁶ Кукор Б.Л., Жилищно-коммунальное хозяйство как кластер / Б.Л. Кукор // Вестник УГАЭС. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. 2014. №1 (7). - С. 154.

⁷ Черняк В.З. Указ. соч. – С. 14.

Жилищно-коммунальными услуги состоят из «коммунальной» и «жилищной» групп услуг. Под коммунальными услугами настоящим законодательством понимается «осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса...»⁸. В свою очередь, «коммунальные ресурсы – это холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия... бытовой газ в баллонах, твёрдое топливо...»⁹. Под услугой же понимаются «любые нематериальные виды экономической деятельности, которые прямо или косвенно способствуют удовлетворению человеческих потребностей»¹⁰. Другую группу ЖКУ составляют жилищные услуги, которые более точно было бы называть услугами содержания и ремонта МКД, а именно: управление МКД, техническое обслуживание, санитарное содержание.



Рисунок 1. Внутренняя структура жилищно-коммунальных услуг¹¹

Во многом, благодаря данному подразделению ЖКУ, сегодня оформились несколько противоположных подходов к определению природы ЖКУ. С одной стороны, Е.В. Захарова выражает мнение, что жилищно-коммунальные услуги – это «смешанное общественное благо»¹². Причина подобного определения состоит в том, что ЖКУ обладают “условной исключаемостью” и “условной конкурентностью”, что «не позволяет отнести их к категории чистого общественного блага»¹³, однако «полезный внешний эффект ЖКУ позволяет

⁸ Постановление Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». – Москва: Проспект, 2016. – С. 7.

⁹ Постановление Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг...». - С. 7.

¹⁰ Словарь по экономике. Пер. с англ. Под ред. П.А. Ватника. Спб.: Экономическая школа. 1998. – С. 611.

¹¹ Составлено автором.

¹² Захарова Е.В. Жилищно-коммунальные услуги как общественное благо: особенности реализации в российской экономике. [Текст]: дис. ... канд. эконом. наук: 08.00.01: утв. 19.01.11 / Елена Валентиновна Иванова. – М., 2010. – С. 15. [электронный ресурс] – Режим доступа: <http://economy-lib.com/disser/335827/d#?page=1> (просмотрено 14.11.2015).

¹³ Захарова Е.В. Указ. соч. – С. 19.

охарактеризовать их как социально значимое благо»¹⁴. Согласно другому мнению, ЖКУ - это социально значимое благо, так как «качество коммунальных услуг непосредственно связано с понятием „качество жизни“, а именно является его составляющей»¹⁵. Под социальным благом понимаются «частные блага, потребление которых – вопрос, представляющий общественный интерес»¹⁶. С другой стороны, мнение П.С. Мельникова, согласно которому ЖКУ следует понимать как частное благо: «Жилищно-коммунальные услуги институционально следует отнести к частным благам, так как их можно делить и продавать отдельно, устанавливая за ними контроль и исключать из системы тех, кто уклоняется от оплаты, которую в свою очередь, можно производить в соответствии с потреблённым объёмом услуг»¹⁷. Вероятнее всего, жилищно-коммунальные услуги следует представлять как «благо с делимым потреблением»¹⁸. Г.А. Ахинов полагает: «делимость потребления имеет два важных следствия – 1) количество блага, потреблённого одним индивидом, уже не обязательно равно количеству, потреблённому вторым индивидом; 2) теоретически можно выяснить, кто потреблял благо, и требовать оплаты уже после потребления»¹⁹. Данные уточнения характерны для коммунальных благ, так как именно они имеют вещественную форму, что позволяет производить учёт производства и потребления, а также возможно индивидуализировать потребление с помощью технических средств контроля и измерения. По мнению Н.А. Восколович доступность товаров и услуг организаций коммунального комплекса оценивается, в том числе, «...по виду (физическая и экономическая доступность), по предмету оценки (уровень комфорта, бесперебойность и качество обслуживания и т.п.)»²⁰. Жилищные услуги, часть из которых наиболее близка к содержанию “чистой услуги”, в меньшей степени поддаются индивидуализации потребления. Управление многоквартирным домом, как элемент жилищных услуг, не поддаётся, по нашему мнению, индивидуализации потребления. Результат оказания данных услуг может иметь нематериальное выражение, а также может иметь такие свойства как неисключаемость из потребления и несоперничество в потреблении.

Управление МКД – обобщающее определение для совокупности услуг: 1) организация сбора и хранения инженерно-технической документации; 2) организация и сопровождение базы данных собственников и нанимателей помещений; 3) подготовка предложений по вопросам содержания ремонта общего имущества собственников МКД; 4) содействие проведения собраний и т.п.; 5) организация и оказание работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утверждённых решением собрания; 6) взаимодействие с органами государственной власти и местного самоуправления; 7) организация и проведение расчётов за услуги и работы по содержанию общего имущества в МКД, включая услуги и работы по

¹⁴ Там же.

¹⁵ Комиссарова Л.А. Природа жилищно-коммунальных услуг как социально значимого блага / Л.А. Комиссарова // Вестник НГИЭИ. 2014. №11 (42). - С. 57.

¹⁶ Ахинов Г.А., Мысляева И.Н. Экономика общественного сектора: Учебник. – М.: ИНФРА-М, 2013. – С. 70.

¹⁷ Мельников П.С. Особенности реформы ЖКХ / П.С. Мельников // Terra Economicus. 2010. Т. 8. №3-3. – С. 125.

¹⁸ Ахинов Г.А., Мысляева И.Н. Указ. соч. – С. 65.

¹⁹ Там же.

²⁰ Восколович Н.А. Специфика формирования доступности платных потребительских услуг / Н.А. Восколович // Вестник Моск. Ун-та. Сер. 6. ЭКОНОМИКА. 2012. №3. – С. 5.

управлению МКД, и коммунальные услуги; 8) обеспечение возможности стороннего контроля потребителя, в том числе, и по раскрытию информации²¹.

Таким образом, отдельные подотрасли ЖКХ, - например, управление многоквартирными домами, - допустимо, на наш взгляд, отнести к сфере услуг.

Одним из субъектов процесса управления МКД являются управляющие компании (или организации). Деятельность управляющих организаций в нашей стране сегодня подвергается систематической критике. Некоторые экономисты связывают нынешнее неудовлетворительное состояние сферы ЖКХ со «снижением регулирующей функции государства...», а также со «значительным объёмом частного бизнеса в рассматриваемой сфере, основной целью которого является получение максимальной прибыли»²². Ухудшение проблемной ситуации в ЖКХ ставится в прямую зависимость от действий экономических агентов: «...ухудшение ситуации в ЖКХ связано с многомиллионными хищениями средств новыми субъектами экономических отношений – ТСЖ, управляющих компаний»²³. Другие экономисты исходят в своих рассуждениях из общественного характера благ. По их мнению, в рамках сферы ЖКХ производятся и распределяются общественные блага – жилищно-коммунальные услуги. В этом случае, предполагается, что «механизм рынка не в состоянии производить общественные блага, потребность в которых не выражается в индивидуальном платёжеспособном спросе»²⁴. Следствием такого подхода является утверждение о «нецелесообразности производства общественных благ на частных предпринимательских (рыночных) основаниях, поскольку такое производство приведёт сначала к стагнации, а затем к коллапсу субъектов экономических отношений...»²⁵. Многочисленные проблемы сферы ЖКХ связываются также с приватизацией и демонополизацией предприятий ЖКХ²⁶. Парадокс заключается в том, что под «коммунальными предприятиями» или «предприятиями ЖКХ» понимаются все без исключения – и производители коммунальных благ (естественные монополии) и эксплуатирующие организации (управляющие компании). По этой причине, некоторые исследователи указывают на нецелесообразность внедрения конкурентных механизмов в ЖКХ и развитие деятельности управляющих организаций, аргументируя свою позицию тем, что сфера ЖКХ – это сфера естественных монополий, которые производят общественные блага и оказывают общедоступные услуги²⁷.

²¹ Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 (ред. от 25.12.2015) "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (вместе с "Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами") [электронный ресурс] – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=191358;fld=134;from=146444-6;rnd=189271.3135246322490275;;ts=0189271060575188137590885> (просмотрено 12.01.2016).

²² Ряховская А.Н. В поисках методов совершенствования механизмов регулирования ЖКХ / А.Н. Ряховская // *Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії та практики*. 2013. №2 (15). - С. 127.

²³ Там же. – С. 130.

²⁴ Каюков В.В., Никитин М.В. Характеристика российского ЖКХ как специфического явления экономики общественного сектора / В.В. Каюков, М.В. Никитин // *Вестник Научно-исследовательского центра корпоративного права, управления и венчурного инвестирования Сыктывкарского государственного университета*. 2013. №3. - С. 154.

²⁵ Там же. – С. 158.

²⁶ Ряховская А.Н. Государственное регулирование экономики: риски и перспективы / А.Н. Ряховская // *МИР (Модернизация. Инновации. Развитие)*. 2015. №21. – С. 34.

²⁷ Ряховская А.Н. Развитие финансирования в жилищно-коммунальном хозяйстве: монография / под ред. проф. А.Н. Ряховской. – М.: Магистр: ИНФРА-М, 2013. – С. 17.

Подобная неточность в определениях и распределении ролей среди экономических агентов в сфере ЖКХ привела, в конечном счёте, к возникновению проблемы выбора модели управления в МКД; обсуждение данной проблемы, в настоящее время, находится под влиянием критично настроенного к бизнесу в ЖКХ общественного мнения²⁸. Систематическая критика управляющих компаний оказала влияние на предпочтения потребителей ЖКУ. Зачастую, как на бытовом уровне, так и в научной среде, высказывается мнение о сравнительных преимуществах модели управления посредством ТСЖ или иного объединения на некоммерческой основе над моделью управления управляющей компанией.

Проблема выбора обостряется, когда в МКД собственники выражают недоверие к действующей управляющей организации и намереваются сменить её. Как правило, перед инициативной группой в таком случае встаёт определённая дилемма: либо искать новую организацию, либо учредить ТСЖ и управлять домом самостоятельно. В этой связи, получила определённое теоретическое развитие концепция «эффективного собственника». Смысл данной концепции заключён в том, что конкретный собственник в МКД сознаёт необходимость принятия полной ответственности за МКД и берёт на себя ответственность: «Эффективный собственник в МКД – это собственник жилья, несущий бремя собственности как необходимости текущих и капитальных расходов по содержанию личного и общественного имущества»²⁹. Справедливо отмечается слабое место данной концепции. Речь идёт, строго говоря, об индивидуальном собственнике, в пределах МКД в условиях неполной аллокации прав собственности – сохраняются одновременно и частная и коллективная собственность. В МКД, таким образом, появляется, условно говоря, третье лицо, а именно - коллективный собственник. По мнению А.В. Ермишиной, «институт коллективного собственника в МКД оказывается институциональной ловушкой...»³⁰.

Закономерным является стремление индивидуальных собственников к минимизации издержек, связанных с потреблением ЖКУ. Общественное мнение направляет их в сторону принятия решения о самостоятельном управлении МКД, что на деле выражается учреждением ТСЖ. Считается, что данная модель управления МКД наиболее практична, экономична и эффективна. Однако очень часто переход с модели управления управляющей компанией на модель управления ТСЖ не сопровождается снижением ставок платы за жилищные услуги и в целом минимизацией издержек потребителей. Причина подобного, на первый взгляд, парадокса заключается в том, что во внимание изначально принимались прямые издержки, связанные с потреблением ЖКУ домохозяйствами. Из анализа и из прогноза исключались транзакционные издержки – «затраты на совершение рыночных сделок, не отраженные в цене»³¹ или иначе - «затраты ресурсов (денег, времени, труда и т.п.) для планирования, адаптации и контроля за выполнением взятых индивидами обязательств в процессе отчуждения и присвоения прав собственности и свобод, принятых в обществе»³².

²⁸ Буряк А.С. Управляющая компания как субъект российского рынка недвижимости / А.С. Буряк // Проблемы управления [Текст]: материалы 21-й Всероссийской студенческой конференции. Вып. 1 / Государственный университет управления. – М.: ГУУ, 2013. – С. 17.

²⁹ Ермишина А.В., Клименко Л.В. Институционализация эффективного собственника в многоквартирном доме / А.В. Ермишина, Л.В. Клименко // Научные труды ДОНТУ. Серия: экономическая. 2009. №37 (3). – С. 106.

³⁰ Ермишина А.В., Клименко Л.В. Указ. соч. – С. 112.

³¹ Шаститко А.Е. Новая институциональная экономическая теория. – 3-е изд., перераб. И доп. – М.: Экономический факультет МГУ, ТЕИС, 2002. - С. 212.

³² Там же. - С. 213.

Обратим внимание на то, что согласно теоретическим воззрениям, транзакционные издержки делят на пять видов: 1) издержки поиска информации; 2) издержки ведения переговоров; 3) издержки составления контрактов; 4) издержки принуждения к исполнению; 5) издержки мониторинга. Каждый из данных видов издержек возможно соотнести с издержками, возникающими вследствие оказания услуг управления МКД (см. рис. 2).

Издержки поиска информации	Издержки ведения переговоров	Издержки составления контрактов	Издержки принуждения к исполнению	Издержки мониторинга
1. организация и сбор информации	3. Подготовка предложений по содержанию и ремонту общего имущества	5. Организация и оказание работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утверждённых решением собрания	7. Организация и проведение расчётов	8. Обеспечение возможностей стороннего контроля потребителя
2. Организация и сопровождение базы данных собственников	4. Содействие проведению собраний			7. Организация и проведение расчётов

Рисунок 2. Таблица соотнесения издержек услуг управления МКД и видов транзакционных издержек³³

Таким образом, если мы пропустим услуги управления МКД через призму данных выше определений транзакционных издержек, то обнаружим, что издержки управления МКД для потребителей ЖКУ следует признать транзакционными. Этот вывод становится основой нашей гипотезы, согласно которой: управляющие организации в сфере ЖКХ оказывают транзакционные услуги.

Транзакционная услуга А.Е. Шкрябиной определена как деятельность, направленная «на интенсификацию и оптимизацию процессов обмена, фиксацию передачи прав собственности, а также деятельность по защите уже фиксированных прав собственности»³⁴. Если мы принимаем данную гипотезу, то проблема выбора модели управления МКД сводится к выбору более эффективного поставщика транзакционных услуг.

Управляющая организация и ТСЖ выполняют функции посредников между собственниками МКД (потребителями ЖКУ) и другими экономическими агентами по поводу потребления коммунальных ресурсов. Посредническую роль управляющих организаций необходимо принимать в расчет, когда речь идёт о выборе модели управления в МКД. Как посредник, управляющая компания рассчитывает на вознаграждение за свои услуги. Вознаграждение – плата за услуги управления является для конечного потребителя элементом транзакционных издержек. Данный вывод согласуется с положением А.Е. Шаститко: «транзакционные издержки для одного экономического агента являются источником покрытия трансформационных издержек другого»³⁵.

³³ Разработано автором.

³⁴ Шкрябина А.Е. Тенденции и особенности развития транзакционного сектора в экономике России. [Текст]: дис. ... канд. эконом. наук: 08.00.01: утв. 13.12.12 / Марина Андреевна Каткова. – Саратов., 2012. – С. 28. [электронный ресурс] – Режим доступа: <http://economy-lib.com/tendentsii-i-osobennosti-razvitiya-transaktsionnogo-sektora-v-ekonomike-rossii> (просмотрено 11.03.2016).

³⁵ Шаститко А.Е. Указ. соч. - С. 276.

Таким образом, чем выше уровень транзакционных издержек при неизменности остальных параметров, тем эффективность управленческой деятельности должна быть ниже, следовательно, должна снижаться степень удовлетворённости конечного потребителя. Условия различных моделей управления по-разному влияют на уровень издержек, поэтому необходимо провести сравнительный анализ для выяснения более эффективной модели управления в части минимизации транзакционных издержек, а также для установления факторов, определяющих эффективность той или иной альтернативы.

Ограничение границ исследования городами Московской области мотивировано тем обстоятельством, что последняя является вторым по численности населения субъектом страны (примерно 7,2 млн. человек)³⁶. В пределах области на начало 2016 года, насчитывалось 1233 коммерческих управляющих организаций, имеющих лицензию на право управления МКД. В обслуживании данных организаций, функционирующих в городах, находится более 32 тыс. многоквартирных домов или 97,6% всех МКД, составляющих городской жилищный фонд Московской области. На долю МКД, в которых реализуется модель ТСЖ, приходится 799 домов или 2,4% всех МКД городов области³⁷.

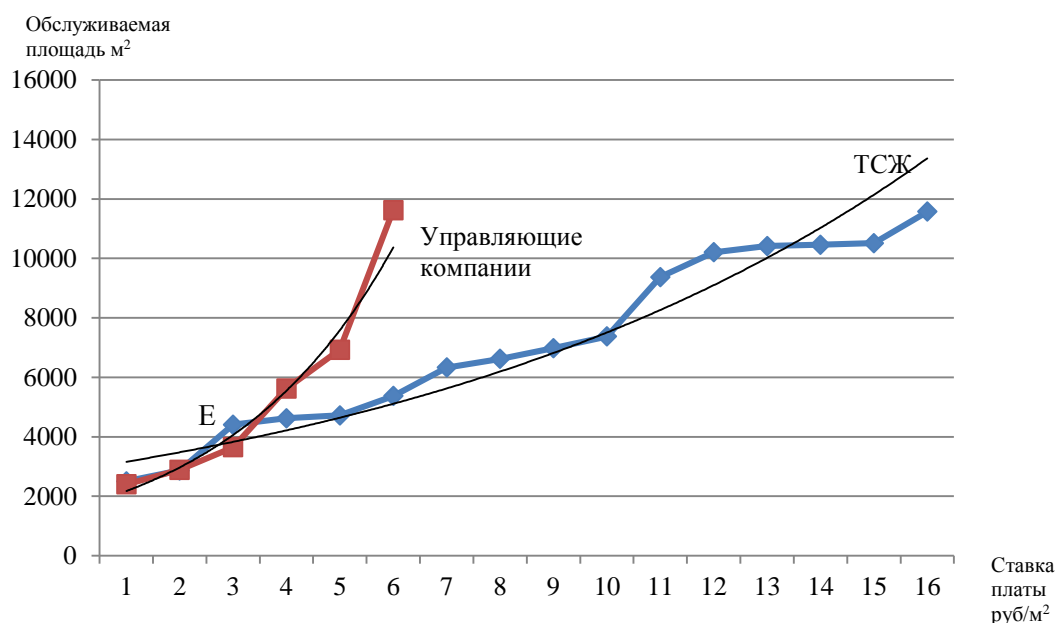


Рисунок 3. График зависимости размера ставки платы за управление и обслуживаемой площадью³⁸

Данные получены следующим образом: из открытого источника (информационный портал «Реформа ЖКХ») были взяты отчётные материалы управляющих компаний и ТСЖ в

³⁶ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Московской области [электронный ресурс] – Режим доступа: http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/resources/29abcc00489f2b358e1fdef7eaa5adf2/Численность%2Внаселения%2Вна%2В1%2Вянваря%2В2014-2015%2Вгод%2Ви%2Вв%2Всреднем%2Вза%2В2014%2Вгод%2В%2Впо%2Вмуниципальным%2Врайонам%2Ви%2Вгородским%2Вокругам.doc (просмотрено: 12.04.16).

³⁷ Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Реформа ЖКХ [электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.reformagkh.ru/mymanager> (просмотрено 22.02.2016).

³⁸ Разработано автором.

части заявленных за год затрат на управление, а также данные по обслуживаемой площади МКД. Далее, заявленные годовые расходы были разделены на обслуживаемую площадь, результат поделен на 12 (месяцев) с целью получения размера ставки платы с 1 м^2 в месяц.

Вполне отчетливо обозначена тенденция: чем больше обслуживаемая площадь МКД, тем выше уровень транзакционных издержек при ТСЖ и наоборот – меньше при реализации модели управления управляющей компанией. Из данного наблюдения можно вывести практический вывод: в процессе осуществления выбора между двумя альтернативными моделями управления МКД следует учитывать площадь МКД, так как размер МКД – это фактор, влияющий на уровень транзакционных издержек при неизменности других параметров. В каждом индивидуальном случае необходимо также учитывать управленческий потенциал и объективно оценивать готовность собственников активно участвовать в управлении МКД. В нашем случае, данные проведенного анализа дают основание для экономической оценки эффективности моделей управления.

На основании вышеизложенного, можно заключить, что при сложившихся сегодня условиях в сфере ЖКХ реализация концепции развития самоорганизации собственников в целях управления недвижимостью будет по-прежнему затруднена. Дело вовсе не в пассивном отношении населения, и не оно является причиной медленных темпов организации новых ТСЖ и прочих некоммерческих объединений. Тому есть экономическое объяснение. Площадь МКД напрямую влияет на уровень транзакционных издержек потребителей ЖКУ. Из проведенного анализа следует, что транзакционные издержки минимальны на очень непродолжительном отрезке кривой (до точки условного равновесия E), в свою очередь, это означает, что наиболее эффективная работа ТСЖ возможна в небольших по размеру МКД ($S_{\max} = 3,8 \text{ тыс. м}^2$). Тенденция в строительстве сейчас не способствует возведению небольших по площади МКД. Наоборот, многоквартирные дома отличаются масштабностью, что затрудняет повсеместную реализацию сценария управления ТСЖ. В этой связи, в целях развития института общественной самоорганизации на базе МКД необходим пересмотр строительной концепции в сторону строительства небольших МКД.

Проблема выбора эффективной модели управления МКД вне зависимости от специфических факторов имеет одну важную особенность – в основе мотива потребителей ЖКУ лежит ложно убеждение об очевидных преимуществах ТСЖ над управляющими компаниями. Это обстоятельство, вероятно, возможно объяснить тем, что в настоящее время в интерпретировании научным сообществом проблем управления МКД в ЖКХ существует противоречие между реальной оценкой текущего положения дел и основных тенденций и предлагаемыми мерами улучшения складывающейся ситуации в управлении МКД. Данные меры, - а именно элиминирование бизнеса из управления МКД и замена его некоммерческими организациями, - являются следствием неверного понимания места и роли управляющих организаций. Бизнес сейчас в управлении МКД играет ощутимую роль и занимает прочную нишу. Уже этого должно быть достаточно для того, чтобы оставить попытки обосновать, почему бизнес вреден для ЖКХ. Наоборот, необходимо направить изыскательские усилия на совершенствование институциональной среды в ЖКХ, которая бы учитывала интересы всех контрагентов в процессе управления МКД, исходя из принципа равенства сторон. Необходимо также сосредоточить усилия по формированию концепций профессионализма в управлении МКД, так как проблема кадрового обеспечения – в частности, управленческих кадров – стоит весьма остро.

ЛИТЕРАТУРА

1. Ахинов Г.А., Мысляева И.Н. Экономика общественного сектора: Учебник. – М.: ИНФРА-М, 2013. – 331 с. – (Высшее образование: Бакалавриат).
2. Буряк А.С. Управляющая компания как субъект российского рынка недвижимости / А.С. Буряк // Проблемы управления [Текст]: материалы 21-й Всероссийской студенческой конференции. Вып. 1 / Государственный университет управления. – М.: ГУУ, 2013. С. 17-19.
3. Восколович Н.А. Специфика формирования доступности платных потребительских услуг / Н.А. Восколович // Вестник Моск. Ун-та. Сер. 6. ЭКОНОМИКА. 2012. №3. С. 3-11.
4. Ермишина А.В., Клименко Л.В. Институционализация эффективного собственника в многоквартирном доме / А.В. Ермишина, Л.В. Клименко // Научные труды ДоНТУ. Серия: экономическая. 2009. №37 (3). С. 105-113. [электронный ресурс] – Режим доступа: <http://elibrary.ru/item.asp?id=21066535> (просмотрено 22.11.15).
5. Захарова Е.В. Жилищно-коммунальные услуги как общественное благо: особенности реализации в российской экономике. [Текст]: дис. ... канд. эконом. наук: 08.00.01: утв. 19.01.11 / Елена Валентиновна Иванова. – М., 2010. – 141 с. [электронный ресурс] – Режим доступа: <http://economy-lib.com/dissert/335827/d#?page=1> (просмотрено 14.11.2015).
6. Каюков В.В., Никитин М.В. Характеристика российского ЖКХ как специфического явления экономики общественного сектора / В.В. Каюков, М.В. Никитин // Вестник Научно-исследовательского центра корпоративного права, управления и венчурного инвестирования Сыктывкарского государственного университета. 2013. №3. С. 152-161. [электронный ресурс] – Режим доступа: <http://elibrary.ru/item.asp?id=21014785> (просмотрено 10.01.15).
7. Комиссарова Л.А. Природа жилищно-коммунальных услуг как социально значимого блага / Л.А. Комиссарова // Вестник НГИЭИ. 2014. №11 (42). С. 55-62.
8. Кукор Б.Л., Жилищно-коммунальное хозяйство как кластер / Б.Л. Кукор // Вестник УГАЭС. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. 2014. №1 (7). С. 153-155. [электронный ресурс] – Режим доступа: <http://elibrary.ru/item.asp?id=21820633> (просмотрено 27.01.16).
9. Леонова Ж.К. Моделирование развития сферы услуг // Известия Московского государственного технического университета МАМИ. 2012. Т. 3. №2. С. 149-153. [электронный ресурс] – Режим доступа: <http://elibrary.ru/item.asp?id=18797198> (просмотрено 1.07.16).
10. Мельников П.С. Особенности реформы ЖКХ / П.С. Мельников // Terra Economicus. 2010. Т. 8. №3-3. С. 123-129. [электронный ресурс] – Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-reformy-zhilischno-kommunalnogo-hozyaystva> (просмотрено 11.01.16).
11. Ряховская А.Н. Развитие финансирования в жилищно-коммунальном хозяйстве: монография / под ред. проф. А.Н. Ряховской. – М.: Магистр: ИНФРА-М, 2013. – 256 с.

12. Ряховская А.Н. В поисках методов совершенствования механизмов регулирования ЖКХ / А.Н. Ряховская // Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії та практики. 2013. №2 (15). С. 126-134. [электронный ресурс] – Режим доступа: <http://elibrary.ru/item.asp?id=21169295> (просмотрено 12.08.15).
13. Ряховская А.Н. Государственное регулирование экономики: риски и перспективы / А.Н. Ряховская // МИР (Модернизация. Инновации. Развитие). 2015. №21. С. 31-36. [электронный ресурс] – Режим доступа: <http://elibrary.ru/item.asp?id=22943593> (просмотрено 12.08.15).
14. Симионов Ю.Ф. Экономика жилищно-коммунального хозяйства. – 2-е изд. – М.: ИКЦ «МарТ», Ростов н/Д: Издательский центра «МарТ», 2008. – 240 с.
15. Черняк В.З. Жилищно-коммунальное хозяйство: развитие, управление, экономика: учебное пособие / В.З. Черняк. – М.: КНОРУС, 2007. – 392 с.
16. Шаститко А.Е. Новая институциональная экономическая теория. – 3-е изд., перераб. И доп. – М.: Экономический факультет МГУ, ТЕИС, 2002. – 593 с.
17. Шкрябина А.Е. Тенденции и особенности развития транзакционного сектора в экономике России. [Текст]: дис. ... канд. эконом. наук: 08.00.01: утв. 13.12.12 / Марина Андреевна Каткова. – Саратов, 2012. – 183 с. [электронный ресурс] – Режим доступа: <http://economy-lib.com/tendentsii-i-osobennosti-razvitiya-transaktsionnogo-sektora-v-ekonomike-rossii> (просмотрено 11.03.2016).

Buryak Anton Sergeyeovich

Moscow region state university of humanities and social studies, Russia, Kolomna
E-mail: a.s.buryak@mail.ru

Leonova Zhanna Konstantinovna

Moscow region state university of humanities and social studies, Russia, Kolomna
E-mail: zh_leonova@mail.ru

The problem of choice the management model in multi-unit residential

Abstract. This article focuses on the problem of choice the management model in multi-unit residential. The necessity to comply with an amount of peoples` demands in one multi-family residential causes conflicts among the consumers and the management firms. The conflicts turn to be obstacles for improving management efficiency. So that`s why nowadays a new approach gets stronger. In accordance to it, management firms in the sphere of housing and communal services should be eliminated as business structures. Therefore they should be replaced by non-commercial organization of dwelling proprietors.

The authors suggest to consider commercial management firms and organization as structures accommodating transaction services. The multi-unit residential management should be considered as transaction deal. According to statistical material the level of transaction costs depends on the size of the house. The level shows a tendency to increase depending on the house size when a non-commercial structure acts. The costs level demonstrates a tendency to decline at the same conditions when the commercial firm acts.

Keywords: dwelling services; multi-unit residential management; facilities management; reform of housing and communal services; region economy; management models in housing and communal services; dwelling services market; natural monopoly; institutional trap; enterprise of housing and communal services

REFERENCES

1. Akhinov G.A., Myslyayeva I.N. *Ekonomika obshchestvennogo sektora: Uchebnik.* – M.: INFRA-M, 2013. – 331 s. – (Vysshee obrazovanie: Bakalavriat).
2. Buryak A.S. *Upravlyayushchaya kompaniya kak sub"ekt rossiyskogo rynka nedvizhimosti / A.S. Buryak // Problemy upravleniya [Tekst]: materialy 21-y Vserossiyskoy studencheskoy konferentsii. Vyp. 1 / Gosudarstvennyy universitet upravleniya.* – M.: GUU, 2013. S. 17-19.
3. Voskolovich N.A. *Spetsifika formirovaniya dostupnosti platnykh potrebitel'skikh uslug / N.A. Voskolovich // Vestnik Mosk. Un-ta. Ser. 6. EKONOMIKA. 2012. №3. S. 3-11.*
4. Ermishina A.V., Klimenko L.V. *Institutsionalizatsiya effektivnogo sobstvennika v mnogokvartirnom dome / A.V. Ermishina, L.V. Klimenko // Nauchnye truda DoNTU. Seriya: ekonomicheskaya. 2009. №37 (3). S. 105-113. [elektronnyy resurs] – Rezhim dostupa: <http://elibrary.ru/item.asp?id=21066535> (prosmotreno 22.11.15).*
5. Zakharova E.V. *Zhilishchno-kommunal'nye uslugi kak obshchestvennoe blago: osobennosti realizatsii v rossiyskoy ekonomike. [Tekst]: dis. ... kand. ekonom. nauk: 08.00.01: utv. 19.01.11 / Elena Valentinovna Ivanova.* – M., 2010. – 141 s.

- [elektronnyy resurs] – Rezhim dostupa: <http://economy-lib.com/disser/335827/d#?page=1> (prosmotreno 14.11.2015).
6. Kayukov V.V., Nikitin M.V. Kharakteristika rossiyskogo zhkhh kak spetsificheskogo yavleniya ekonomiki obshchestvennogo sektora / V.V. Kayukov, M.V. Nikitin // Vestnik Nauchno-issledovatel'skogo tsentra korporativnogo prava, upravleniya i venchurnogo investirovaniya Syktyvkarskogo gosudarstvennogo universiteta. 2013. №3. S. 152-161. [elektronnyy resurs] – Rezhim dostupa: <http://elibrary.ru/item.asp?id=21014785> (prosmotreno 10.01.15).
 7. Komissarova L.A. Priroda zhilishchno-kommunal'nykh uslug kak sotsial'no znachimogo blaga / L.A. Komissarova // Vestnik NGIEI. 2014. №11 (42). S. 55-62.
 8. Kukor B.L., Zhilishchno-kommunal'noe khozyaystvo kak klaster / B.L. Kukor // Vestnik UGAES. Nauka, obrazovanie, ekonomika. Seriya: Ekonomika. 2014. №1 (7). S. 153-155. [elektronnyy resurs] – Rezhim dostupa: <http://elibrary.ru/item.asp?id=21820633> (prosmotreno 27.01.16).
 9. Leonova Zh.K. Modelirovanie razvitiya sfery uslug // Izvestiya Moskovskogo gosudarstvennogo tekhnicheskogo universiteta MAMI. 2012. T. 3. №2. S. 149-153. [elektronnyy resurs] – Rezhim dostupa: <http://elibrary.ru/item.asp?id=18797198> (prosmotreno 1.07.16).
 10. Mel'nikov P.S. Osobennosti reformy ZhKKh / P.S. Mel'nikov // Terra Economicus. 2010. T. 8. №3-3. S. 123-129. [elektronnyy resurs] – Rezhim dostupa: <http://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-reformy-zhilishchno-kommunalnogo-khozyaystva> (prosmotreno 11.01.16).
 11. Ryakhovskaya A.N. Razvitie finansirovaniya v zhilishchno-kommunal'nom khozyaystve: monografiya / pod red. prof. A.N. Ryakhovskoy. – M.: Magistr: INFRA-M, 2013. – 256 s.
 12. Ryakhovskaya A.N. V poiskakh metodov sovershenstvovaniya mekhanizmov regulirovaniya ZhKKh / A.N. Ryakhovskaya // Finansovo-kreditna diyal'nist': problemi teorii ta praktiki. 2013. №2 (15). S. 126-134. [elektronnyy resurs] – Rezhim dostupa: <http://elibrary.ru/item.asp?id=21169295> (prosmotreno 12.08.15).
 13. Ryakhovskaya A.N. Gosudarstvennoe regulirovanie ekonomiki: riski i perspektivy / A.N. Ryakhovskaya // MIR (Modernizatsiya. Innovatsii. Razvitie). 2015. №21. S. 31-36. [elektronnyy resurs] – Rezhim dostupa: <http://elibrary.ru/item.asp?id=22943593> (prosmotreno 12.08.15).
 14. Simionov Yu.F. Ekonomika zhilishchno-kommunal'nogo khozyaystva. – 2-e izd. – M.: IKTs «MarT», Rostov n/D: Izdatel'skiy tsentra «MarT», 2008. – 240 s.
 15. Chernyak V.Z. Zhilishchno-kommunal'noe khozyaystvo: razvitie, upravlenie, ekonomika: uchebnoe posobie / V.Z. Chernyak. – M.:KNORUS, 2007. – 392 s.
 16. Shastitko A.E. Novaya institutsional'naya ekonomicheskaya teoriya. – 3-e izd., pererab. I dop. – M.: Ekonomicheskiiy fakul'tet MGU, TEIS, 2002. – 593 s.
 17. Shkryabina A.E. Tendentsii i osobennosti razvitiya transaktsionnogo sektora v ekonomike Rossii. [Tekst]: dis. ... kand. ekonom. nauk: 08.00.01: utv. 13.12.12 / Marina Andreevna Katkova. – Saratov, 2012. – 183 s. [elektronnyy resurs] – Rezhim dostupa: <http://economy-lib.com/tendentsii-i-osobennosti-razvitiya-transaktsionnogo-sektora-v-ekonomike-rossii> (prosmotreno 11.03.2016).