

Зеленцов Леонид Борисович
Zelencov Leonid Borisovich,
Ростовский Государственный Строительный университет
Доктор технических наук, профессор,
заведующий кафедрой «Экономика и управление в строительстве»
Doctor of Technical Sciences, Professor,
Head of «Economy and Management of Construction Engineering» department

Рыльков Владимир Игоревич
Rilkov Vladimir Igorevich
ООО «ДонСтрой»
«Donstroy» LLC
Мастер строительно-монтажных работ
Master of construction

Камнева Полина Ивановна
Kamneva Polina Ivanovna
Ростовский Государственный Строительный университет
Rostov State University of Civil Engineering
Ассистент кафедры «Экономика и управление в строительстве»
Assistant of «Economy and Management of Construction Engineering» department
E-Mail: Polin61@yandex.ru

Организационно-экономическая модель управления многоквартирными домами

Organizational-economic model of management the apartment houses

Аннотация: В статье исследованы основные факторы, негативно влияющие на реформирование жилищно-коммунального хозяйства России. Предложена и описана организационно-экономическая модель управления комплексом жилой недвижимости. Рассмотрены важнейшие регуляторы деятельности в системе управления комплексом жилой недвижимости.

The Abstract: The article studies the main factors adversely affecting the reform of housing and communal services of Russia. There was proposed and described the organizational-economic model of management the residential property. Considered the most important regulators of activity the management system of residential property.

Ключевые слова: Организационно-экономическая модель, управление, жилищно-коммунальное хозяйство, реформа;

Keywords: Organizational-economic model, management, housing and communal services, reform.

На основе анализа обширного фактического материала, отечественного и зарубежного опыта нами исследованы существующие подходы и инструментарии реформирования жилищно-коммунальной отрасли. К основным группам факторов отрицательно влияющих на реформирование отрасли следует отнести следующие.

1) Предельно высокий уровень износа основных фондов и высокая аварийность на объектах инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) страны.

По официальным данным Министерства регионального развития России и Росстата, темпы нарастания физического износа основных фондов ЖКХ составляют 3-5% в год. Около 300 млн. кв. м. жилья эксплуатируется без ремонта более 25 лет. **Износ объектов коммунальной инфраструктуры в среднем составляет более 60%, а жилищного фонда приблизился к 55% [2] (рис. 1).**

Количество аварий и нарушений в работе коммунальных объектов за последнее десятилетие увеличилось в 5 раз. За год в среднем 200 аварий приходится на каждые 100 км сетей теплоснабжения и 70 аварий на 100 км сетей водоснабжения.

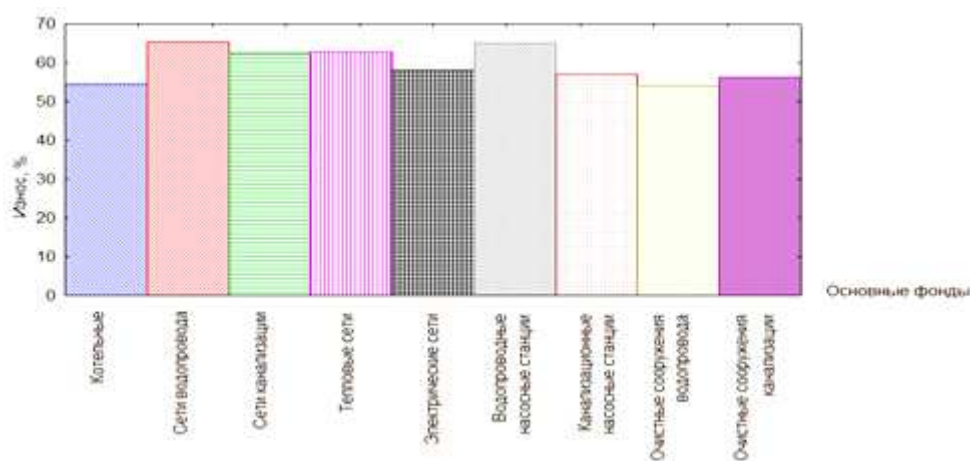


Рис. 1. Износ основных фондов в системе ЖКХ на конец 2010 года

2) **Отсутствие эффективных механизмов инвестирования в отрасль средств частных инвесторов.**

За время реализации реформы ЖКХ на местах опробовано много разных способов вывода отрасли из кризиса и привлечения в нее инвестиций [3,4]:

- простое акционирование муниципальных предприятий (привлечение частных компаний и инвестиций в такие отрасли коммунального сектора, как водоснабжение и очистка сточных вод, теплоснабжение и утилизация твердых бытовых отходов);

- привлечение средств мелких инвесторов собственников - владельцев квартир в многоквартирных домах (МКД);

- установление долгосрочных экономически обоснованных тарифов - применение методики доходности на инвестированный капитал (РАВ);

- использование собственных средств организаций ЖКХ путем создания региональных холдинговых структур;

- повышение эффективности деятельности самих организаций ЖКХ за счет применения технологий позволяющих повысить энергоэффективность, снизить потери ресурсов и оптимизировать затраты.

Однако в подавляющем большинстве муниципальных образований эта задача до сих пор остается нерешенной.

3) Отсутствие серьезной государственной поддержки модернизации жилищно – коммунального комплекса, которая предполагает [4]:

- принятие мер по предоставлению предприятиям ЖКХ долгосрочных и доступных кредитов в упрощенном порядке под гарантии государства;
- стимулирование привлечения частного капитала посредством льгот и гарантий;
- увеличение объемов финансирования отрасли по подпрограмме «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» ФЦП «Жилище»;
- повышение эффективности использования федеральных средств;
- внедрение долгосрочного тарифного регулирования на продукцию естественных монополий на принципах достижения баланса интересов потребителей и субъектов естественных монополий;
- разгосударствление государственных и муниципальных предприятий отрасли;
- принятие нормативных актов, направленных на обеспечение раскрытия информации о процессе формирования тарифов и услуг, результатах деятельности управляющих организаций и аналогичных структур;
- проведение аудита хозяйственной деятельности предприятий и организаций ЖКХ;
- стимулирование программ снижения издержек;
- применение жестких санкций (вплоть до уголовной ответственности) по фактам завышения тарифов и неисполнения нормативных предписаний.

4) Отсутствие системы общественного самоуправления.

Особое значение в настоящее время приобретает социально- психологический аспект, который заключается в социальной апатии и иждивенчестве владельцев объектов жилой недвижимости; неготовности лиц, приватизировавших жилье, воспринимать себя в качестве ответственных домовладельцев; утере традиций самоорганизации жителей; неспособности большинства собственников жилья к самоуправлению; высоком уровне недоверия населения к общественному самоуправлению.

Для преодоления перечисленных проблем необходимо участие всех субъектов ЖКХ: собственников помещений, управляющих компаний, органов муниципальной и федеральной исполнительной власти, законодательных органов в развитии общественного самоуправления – обеспечения участия домовладельцев в управлении жилищным фондом путем определения основных направлений расходования средств на содержание и ремонт жилищного фонда, контроля качества коммунальных услуг и работ по ремонту и содержанию жилищного фонда.

Основная причина трудностей в реализации осуществляемых мероприятий по реформированию ЖКХ видится в отсутствии учета и согласованности экономических интересов основных участников рынка жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ).

Управление *комплексом жилой недвижимости* сводится к систематизированному набору средств воздействия на подконтрольный объект – многоквартирный дом для достижения определённых целей данным объектом, которые обеспечивают эффективное состояние внешних и внутренних элементов хозяйственной системы (рис. 2).

К воздействиям внешней среды в ОЭМ следует отнести:

- нормативно – правовое регулирование (свод законодательных актов регламентирующей деятельности рынка ЖКУ в сфере управления МКД);
- тарифное регулирование;
- саморегулирование.

Можно выделить следующие группы организаций и предприятий работающих (взаимодействующих) на рынке ЖКУ:

- ресурсоснабжающие организации (поставщики газа, электроэнергии, теплоносителя, воды);
- специализированные предприятия ЖКХ (вывоз ТБО, обслуживание общедомовых приборов учета потребления ресурсов и т. п.);
- подрядные организации по выполнению отдельных видов ремонтных работ;
- сервисные организации (телефония, интернет, охрана, домофоны);
- управляющие организации, в том числе и ТСЖ, непосредственно управляющие МКД.



Рис. 2. Организационно-экономическая модель (ОЭМ) управления комплексом жилой недвижимости

Координацию всех предприятий и организаций участников рынка ЖКУ при управлении МКД осуществляют управляющие организации или ТСЖ (при непосредственном управлении МКД).

Анализ эффективности воздействия внешних и внутренних регуляторов на систему управления комплексом жилой недвижимости позволил сделать следующие выводы [1].

1)Тарифное регулирование – наиболее действенное, которым широко пользуются прежде всего ресурсоснабжающие организации. Этот регулятор в сфере ресурсоснабжения приблизился практически к своим предельным значениям (возможностям), так как стоимость на энергоносители приблизилась к ценам американского и европейского рынков и в большей части регионов России превышает покупательную способность значительной части населения.

2)Объединение собственников (ТСЖ), являясь некоммерческой потребительской непрофессиональной организацией, в первую очередь должны действовать в интересах собственников, выступать заказчиком от их имени, обеспечивать формирование единой позиции относительно управления и содержания общего имущества в МКД. Основная задача ТСЖ – не самостоятельно произвести работы, а в соответствии с нуждами собственников грамотно и точно заказать их исполнение, проконтролировать и принять выполненную работу.

3)Саморегулирование. В условиях неэффективного тарифного регулирования одним из основных регуляторов деятельности в системе управления комплексом жилой недвижимости должен стать, создаваемый в настоящее время институт допуска управляющих организаций. В качестве механизма такого регулирования рассматривается саморегулирование, главным регулятивным элементом которого является солидарная ответственность членов в форме компенсационного фонда.

4)Раскрытие информации в сфере управления МКД. Другим регулятором деятельности управляющих организаций МКД должно стать постановление правительства РФ от 23 сентября 2010г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (далее постановление №731).

К сожалению, существует общий недостаток всего стандарта – предписания не конкретизированы, не типизированы, в нем отсутствует какое-либо описание ответственности в случае невыполнения его требований [1].

На основании исследования существующей системы управления комплексами жилой недвижимости можно говорить об отсутствии четко налаженных организационно-экономических механизмов контроля за деятельностью управляющих организаций, что не позволяет наладить их результативную и эффективную работу, обеспечивающую оптимальное соотношение цены и качества оказываемых ЖКУ. Повышение эффективности деятельности управления МКД возможно путем внедрения института саморегулирования, совершенствования законодательной базы в тарифном регулировании и раскрытии информации, в закреплении полномочий и ответственности организаций предоставляющих ЖКУ. Основной элемент внутреннего воздействия на управляющую организацию - ТСЖ, а при их отсутствии - домовые комитеты самоуправления, в большинстве МКД не созданы или не выполняют возложенных на них функций по обеспечению участия домовладельцев в управлении жилищным фондом. Поэтому основная задача муниципальных образований - активизация работы общественного самоуправления на местах, содействие созданию квартальных и домовых комитетов самоуправления, стимулирование, создание эффективного собственника.

ЛИТЕРАТУРА

1.Зеленцов Л.Б., Рыльков В.И. Аспекты создания организационно-экономического механизма управления многоквартирными домами в системе ЖКХ//Электронный научно-инновационный журнал «Инженерный вестник Дона».-2011.-№4;

2.Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. Режим доступа: <http://gks.ru>;

3.Шеина С.Г., Сеферов Г.Г. Разработка концепции комплексной санации и технической реабилитации жилых зданий в соответствии с федеральным законом №261-ФЗ//Вестник МГСУ.-2010.-№1;

4.Шеина С.Г., Сеферов Г.Г. Анализ эффективности реализации целевой программы капитального ремонта жилищного фонда г. Ростова-на-Дону в соответствии с федеральным законом № 185-ФЗ//Вестник Волгоградского ГАСУ.-2010.-№17.