

УДК 332.8
ББК 65.9(2)441
Б-72

Бовыкина Маина Федоровна, доцент кафедры производственного и регионального менеджмента факультета экономики, управления и бизнеса ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный технологический университет», тел.: 8(918)2872483;

Ковалева Наталия Владимировна, доцент кафедры производственного и регионального менеджмента факультета экономики, управления и бизнеса ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный технологический университет», e-mail: knv1954@mail.ru, тел.: 8(905)4705273

РЕФОРМА СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

(рецензирована)

В статье рассмотрены основные проблемы реформы системы управления жилищно-коммунальным сектором больших городов. Особое внимание авторы уделяют вопросам организации управленческих процессов в обеспечении коммунальными услугами жителей многоквартирных домов. На основе анализа отечественного и зарубежного опыта авторами предлагается шире использовать такие прогрессивные формы управления совместным имуществом многоквартирных домов как товарищество собственников жилья.

Ключевые слова: жилищно-коммунальные услуги, собственник жилья, многоквартирные дома, управляющая организация, жилищно-эксплуатационных организаций.

Bovykina Maina Fedorovna, assistant professor of the Department of Industrial and Regional Management of the Faculty of Economics, Management and Business of FSBEI HPE «Kuban State Technological University», tel.: 8(918)2872483;

Kovaleva Natalia Vladimirovna, assistant professor of the Department of Industrial and Regional Management of the Faculty of Economics, Management and Business of FSBEI HPE «Kuban State Technological University», e-mail: knv1954@mail.ru, tel.: 8(905)4705273.

REFORM OF THE SYSTEM OF MANAGEMENT IN HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

(reviewed)

The article describes the main problems of the reform of housing and communal sector in big cities. Particular attention is paid to the organization of management processes to provide residents of apartment buildings with public services. Having analyzed domestic and foreign experience, the authors suggest wider use of such advanced forms of joint property management of apartment buildings as homeowners association.

Keywords: public utilities, homeowner, apartment buildings, management organization, housing maintenance organizations.

Актуальность темы исследования обусловлена социальной значимостью жилищно-коммунального хозяйства для городской экономики, для создания повседневных бытовых условий и комфорта в домах горожан. Вопросы эффективного функционирования городских служб остаются по-прежнему приоритетными для органов местного самоуправления при реализации экономической и социальной политики. Рыночные преобразования в данной сфере идут с 1992 года, но положительные экономические результаты пока не достигнуты. Прошедшая приватизация жилого фонда действительно сформировала вторичный рынок жилья, но не избавила ни население, ни органы местного самоуправления от проблем в том секторе городского хозяйства. До сих пор существуют острые и болезненные проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства, такие как нарастающий износ основных фондов системы ЖКХ, снижение качества услуг, увеличение доли расходов населения на их оплату и др. Эти проблемы указывают на необходимость дальнейшего реформирования жилищно-коммунального комплекса, обеспечивающего необходимые условия жизнедеятельности людей, и формирования новой системы, и механизмов управления сферой жилищно-коммунального хозяйства. Особо остро эти проблемы проявляются в крупных городах и мегаполисах, где жилой фонд представлен в основном многоквартирными домами. В процентном

отношении в общем жилом фонде в крупных городах многоквартирные дома составляют 70% [1]. Принятые в последние годы правительственные программы и законы должны казаться бы решить эти вопросы, но проблемы повышения эффективности управления и снижения затрат в этой сфере городского хозяйства по-прежнему не имеют удовлетворительного разрешения.

В работах В.З. Черняк, посвященных проблемам реформирования ЖКХ [2], предлагаются прежде всего мероприятия по укреплению материально-технической базы и экономии затрат при сохранении качества оказываемых услуг. Несколько другой взгляд на проблему в работах Т.А. Лелявиной и В.Н. Субботина, они предлагают прежде всего уделить внимание совершенствованию управления жилищным фондом, выбору форм управления многоквартирными домами [1, 3]. По нашему мнению, в сегодняшних условиях именно совершенствование процессов управления многоквартирными домами ключ к решению целого ряда задач: разделению функций заказчика и подрядчика; децентрализация управления жилищным фондом; предоставление собственникам жилого фонда реальных прав по управлению им. Основная цель последних постановлений правительства – это разделение функций заказчика и подрядчика, поставляющего услуги. Услуги индивидуального потребления обеспечиваются РСО компаниями и в настоящее время планируется переход к заключениям договоров напрямую с жителями многоквартирного жилого фонда. Ресурсоснабжающие организации (РСО) поставляют электроэнергию (энергораснабжающие) и газ (газоснабжающие), оказывают услуги по водоснабжению (снабжению водой) и по теплоснабжению (теплоснабжающие) путем присоединения к внутридворовой сети объекта жилой недвижимости организации-балансодержателя или гражданина.

Обслуживание жилищного фонда определено как сфера для развития конкуренции, т.е. собственники жилья, включая органы местного самоуправления, юридические и физические лица, вправе самостоятельно определять организации для целей обслуживания жилых зданий.

Исходя из этого, основным условием для жилищно-эксплуатационных организаций, осуществляющих деятельность по обслуживанию и ремонту жилых зданий, является договор с собственниками жилых помещений, их объединениями или уполномоченной ими организацией, что исключает зависимость такой организации от балансовой принадлежности жилых зданий, принимаемых на обслуживание.

Один из основополагающих вопросов реформы ЖКХ – выбор собственниками жилья способа управления общим имуществом в многоквартирном доме и содержания каждого из этих способов. Способов управления предусмотрено три: управляющей организацией (УО); товариществом собственников жилья (ТСЖ) либо жилищным кооперативом (ЖК) или иным специализированным потребительским кооперативом (СПК); непосредственное управление собственниками [4].

Освещая данный вопрос, практически все СМИ заостряют внимание на достоинствах способов управления, в то время, как недостатки тоже неизбежно существуют, и собственник жилья должен их тоже знать для того, чтобы сделать осознанный и правильный выбор.

Основные достоинства – это самостоятельность собственника в выборе способа управления; возможность смены способа управления, если ранее выбранный способ не устроил собственников; возможность проконтролировать, на что именно и насколько обоснованно расходуются уплачиваемые собственником деньги. Общие недостатки – это то, что все способы управления являются новыми, непривычными, еще не отработанными на практике, а собственники жилья несут бремя принятия решений, не являясь профессионалами в сфере управления жильем. Теперь перейдем к конкретным способам.

Управление управляющей организацией (УО).

Д о с т о и н с т в а . Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме и предоставлению коммунальных услуг (КУ) по перечню, утвержденному общим собранием собственников. Профессиональное управление многоквартирным домом и его эксплуатация в соответствии с обязательными требованиями нормативных актов, в том числе расчет размера платы за содержание и ремонт общего имущества в доме, специалистами в сфере ЖКХ. Гарантия качества предоставления жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ), в том числе защита прав и законных интересов собственников помещений в доме при некачественном предоставлении КУ ресурсоснабжающими организациями (РСО), под которыми понимаются организации, снабжающие всеми видами энергоносителей. Возможность выполнения со стороны УО дополнительных работ и услуг, выходящих за рамки обязательных требований,

предъявляемых к содержанию и ремонту жилых домов. Ежегодный отчет УО о выполнении договора управления.

Недостатки. Дополнительные издержки собственников помещений, связанные с оплатой услуг за управление (компенсация расходов УО как коммерческого предприятия). Необходимость утверждения тарифов на ЖКУ для УО, поскольку непосредственно собственникам помещений ЖКУ предоставляются управляющей организацией. Проблемы договорных взаимоотношений между УО и РСО, возникающие в случае неоплаты собственниками потребленных коммунальных услуг (отсутствие средств для расчетов с РСО, что чревато ограничениями в поставке коммунальных услуг тем, кто добросовестно их оплачивает).

Управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или потребительским кооперативом ТСЖ (либо ЖК, СПК).

Достоинства. Все платежи собственников помещений аккумулируются на расчетном счете ТСЖ и расходуются только на содержание и ремонт дома [3]. Нет необходимости часто проводить общие собрания для принятия решений по управлению, содержанию и ремонту общего имущества (данные функции выполняет правление и председатель ТСЖ). Члены ТСЖ имеют право самостоятельно решать, когда и какой ремонт делать в доме, определять, кто выполнит работу дешевле и качественнее, в каком размере нести расходы и на какие цели, как использовать общее имущество, осуществлять контроль за расходованием средств ТСЖ.

Недостатки. Отсутствие профессиональной подготовки членов правления ТСЖ в области управления жильем (особенно сказывается при определении размеров обязательных платежей). Необходимость заключения договоров о содержании и ремонте общего имущества дома с собственниками помещений, не являющимися членами ТСЖ, а также необходимость обращения в суд в случае неисполнения собственниками помещений в доме своих обязанностей по участию в общих расходах. Издержки ТСЖ как юридического лица, в том числе налогообложение, необходимость поиска источников их возмещения (например, сдача в аренду объектов общего имущества). Юридическая ответственность в случае заключения ТСЖ договоров с РСО на предоставление коммунальных услуг, а также ответственность перед третьими лицами в виде штрафов, пеней и другой задолженности. В случае банкротства ТСЖ, ставшего должником по вине своих членов, на них судом может быть возложена материальная ответственность по его обязательствам, если собственного имущества ТСЖ будет недостаточно.

Непосредственное управление собственниками.

Достоинства. Отсутствие расходов, связанных с оплатой услуг по управлению общим имуществом дома. Индивидуальная ответственность собственников помещений в доме за неисполнение обязанностей по заключенным прямым договорам с РСО. Возможность выполнения отдельных видов работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества дома своими силами (при незначительном количестве квартир в доме).

Недостатки. Необходимость частого созыва общего собрания собственников помещений в доме для принятия решений, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества дома. Проблемы взаимоотношений с юридическими лицами, обеспечивающими предоставление ЖКУ (необходимость определения уполномоченного лица, выдача ему доверенностей большинством собственников помещений в доме). Проблема обеспечения участия всех собственников помещений в общих расходах по содержанию и ремонту общего имущества (уклоняющихся можно принудить только в судебном порядке). Отсутствие профессиональной подготовки собственников в области управления жильем.

Для внедрения этой перспективной формы необходимо проводить мероприятия по улучшению взаимодействия местных органов самоуправления и ТСЖ при осуществлении реформы в сфере управления жилищно-коммунальным хозяйством. Собственникам жилых помещений необходимо оказывать методическую и юридическую помощи по организации ТСЖ, выборе способа управления многоквартирным домом. Местным органам самоуправления необходимо проводить информационно-разъяснительную работу по вопросам самоорганизации граждан при управлении собственным жилым фондом. В муниципальных образованиях при административных округах необходимо создавать учебные центры по обучению и повышению квалификации работников ТСЖ, заниматься распространением лучшей практики работы объединений собственников жилья в СМИ.

ТСЖ в свою очередь должно проводить мероприятия, направленные на повышение эффективности работы ТСЖ:

- заниматься внедрением ресурсосберегающих технологий;
- разрабатывать меры по экономии поставляемых ТСЖ ресурсов;
- внедрять современные информационные технологии при управлении многоквартирным домом.

Необходимо разработать конкретный перечень действий, который должен проводиться при установлении факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. С целью усиления ответственности собственников жилых помещений проверку индивидуальных приборов учета, установленных в жилых и нежилых помещениях осуществлять не реже 1 раза в квартал.

Принципиально новые подходы к вопросам управления жилищным фондом вызывают необходимость формирования знаний и навыков в сфере жилищного управления, защиты своих прав перед другими участниками жилищно-коммунальных отношений у собственников помещений многоквартирных домов.

Объединение собственников помещений многоквартирных домов в товарищества собственников жилья приобретают все большее значение в свете развития демократических ценностей государства, формирования его правовой и экономической составной в одной из наиболее важных сфер жизнедеятельности – сохранении и содержании жилищного фонда. ТСЖ является механизмом реализации коллективного права собственников помещений на управление приватизированными квартирами и общим имуществом многоквартирных домов. Он позволяет обеспечить развитие рынка качественных жилищных услуг и контроль над сохранением качества продукта, производимого внешними поставщиками.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что сложившаяся ситуация в сфере управления многоквартирными домами практически требует создания принципиально нового типа домовладельца, каковым является товарищество собственников жилья – ТСЖ, ЖСК (или другой потребительский кооператив).

Литература:

1. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №188-ФЗ (ред. от 23.07.2008) // Собрание законодательства РФ. 2008. №30.
2. Леявина Т.А. Концепция управления ЖКХ в условиях конкурентной среды // Известия Российского государственного педагогического университета им. А.И. Герцена. СПб., 2009. №101. С. 78-81.
3. Черняк В.З. Жилищно-коммунальное хозяйство. Развитие, управление, экономика: учебник для вузов. М.: КНОРУС, 2008. 318 с.
4. Эффективное управление жилым домом: практ. руководство / под общ. ред. В.Н. Субботина. М.: Эксмо, 2008. 224 с.

References:

1. *The Housing Code of the Russian Federation of 29.12.2004 №188-FL (amended on 23.07.2008) // Collected Legislation of the RF. 2008. №30.*
2. *Lelyavina T.A. The concept of utilities management in a competitive environment // Proceedings of the Russian State Pedagogical University named after A.I. Herzen. SPb.: 2009. №101. P. 78-81.*
3. *Chernyak V.Z. Housing utilities. Development, management and economics: a textbook for high schools. M.: KNORUS, 2008. 318 p.*
4. *Effective management of a residential building: a practical guide / ed. by V.N. Subbotin. M.: Exmo, 2008. 224 p.*