

Арьков Сергей Владимирович

аналитик информационных систем

ООО «ЮСК»

аспирант

Институт архитектуры и строительства

ФГБОУ ВО «Волгоградский государственный

технический университет»

г. Волгоград, Волгоградская область

DOI 10.21661/r-117634

ПРЕДПОСЫЛКИ ФОРМИРОВАНИЯ СОВРЕМЕННОЙ МЕТОДОЛОГИИ КОМПЛЕКСНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЫМ ХОЗЯЙСТВОМ, ФОРМЫ И СПОСОБЫ

Аннотация: в статье рассмотрены предпосылки формирования современной методологии комплексного управления жилым хозяйством. Дано обоснование понятиям «частный жилищный фонд», «государственный жилищный фонд» и «муниципальный жилищный фонд». Приведены данные аналитической информации об участии г. Волгограда в реализации государственных программ и сделана выборка из областного бюджета Волгоградской области на 2016 г. Рассмотрены способы управления МКД. Обоснована необходимость подготовки квалифицированных управленческих кадров и разработки современной методологии комплексного управления жилым хозяйством.

Ключевые слова: многоквартирный жилой дом, управляющая организация, формы управления, способы управления.

Одним из неизменных мерил благосостояния в нашей стране остается квартира. Собственное жилье, частный дом, жилье по социальному найму, общежитие, квартира в коммуналке... В любом случае это жилищный фонд. И от того, в каком состоянии он находится, требуется ли текущий ремонт, капитальный, замена лифтов или перепланировка придомовой территории, формируется планирование и сметная, финансовая, инвестиционная компонента (потенциал).

Именно поэтому проблема разработки методологии форм и способов управления жилым фондом является на современном этапе весьма актуальной.

Для подробного раскрытия проблемы дадим определение жилищного фонда с точки зрения современного жилищного права. В соответствии с положениями п. 1. ст. 19 ЖК РФ *жилищный фонд* – совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ. Разделение жилищного фонда происходит в зависимости от формы собственности:

1. *Частный жилищный фонд* – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц.

2. *Государственный жилищный фонд* – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ (жилищный фонд РФ) и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ (жилищный фонд субъектов РФ).

3. *Муниципальный жилищный фонд* – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

В 1990-х годах прошлого века началось реформирование жилищной сферы. Это реформирование является одним из приоритетных направлений социальной и экономической политики государства и не потеряло своей актуальности в наши дни. Масштабы преобразований в жилищном комплексе требуют постоянной корректировки и соответствия новым экономическим условиям. В настоящее время в основе реформы лежат изменения в самой концепции жилищно-коммунальных правоотношений. Жилищно-коммунальное хозяйство, как некая совокупность организаций и учреждений, на которые местными органами власти возложены определенные задачи по обеспечению комплексного управления жилым хозяйством и объектами коммунальной инфраструктуры, заменяется понятием жилищно-коммунального хозяйства, как определенной деятельности местных органов власти, которая направлена на удовлетворение первоочередных потребностей населения, проживающего в данном муниципальном образовании.

Безусловно, управление жилым хозяйством является в настоящее время одной из самых актуальных и востребованных тем. К тому же, сфера управления

жилым хозяйством является самой незащищенной в плане законодательной базы, отсутствуют коммуникативные связи между административным аппаратом и организациями по управлению жилым фондом.

Поскольку жилищно-коммунальные услуги принадлежат к группе жизнеобеспечения, социально значимы и практически не заменяемы другими услугами, формирование методологии комплексного управления жилым хозяйством является актуальным и востребованным. «Особенностью отрасли является то, что у потребителей (жильцов) нет возможности отказаться от услуг низкого качества, предоставленных не индивидуально, а в массово-обязательном порядке всем квартиросъемщикам, что является прямым свидетельством монополизированности предприятий жилищно-коммунальной сферы» [1].

В 2010 г. была сделана попытка сделать управление жилищным фондом «прозрачным». В соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. №731 был утвержден «Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». Да, какую-то определенную информацию, размещаемую управляющими организациями (в дальнейшем УО), ТСЖ, кооперативами, на сайтах ГЖИ и Реформа ЖКХ, получить можно. Но, для небольшой управляющей организации типа ТСЖ одного МКД или кооператива, расходы по найму персонала для постоянного размещения данной информации являются накладными.

По мнению А.П. Пинчукова, «в настоящее время сайты реформирования ЖКХ, ГИС ЖКХ, требуют от некоммерческих организаций собственников МКД огромного потока постоянно редактируемой информации, что существенно повышает трудоемкость управления МКД для самих собственников. Статистика опросов показывает, что только 6–8% председателей ТСЖ могут самостоятельно отражать информацию на сайтах» [9].

Острота проблемы управления жилым фондом обусловлена ужасающим состоянием жилых домов в стране. Подлежащий сносу ветхий и аварийный жилищный фонд с износом более 70%, каждый год увеличивается. В данных аналитической информации «Об участии Волгограда в реализации государственных

программ РФ и Волгоградской области, иных региональных программ и непрограммных мероприятий за 2014 г.» дан анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства Волгограда. За последние 10 лет в Волгограде резко вырос объем ветхого жилья и в 2005 г. составлял 3% от всего жилищного фонда Волгоградской области. 6% семей проживают в ветхом, либо аварийном жилищном фонде [4].

По данным аналитической информации «Об участии Волгограда в реализации государственных программ РФ и Волгоградской области иных региональных программ и непрограммных мероприятий за 2015г.», отмечено, что в рамках решения задач *жилищной политики, развития социальной инфраструктуры, инженерной и коммунальной инфраструктуры* Волгограда профинансированы мероприятия на сумму 1 175,3 млн рублей, что составляет 13% от всех бюджетных и внебюджетных назначений [10].

Отраслевая структура освоенных средств в рамках государственных программ и непрограммных мероприятий изображена на диаграмме.

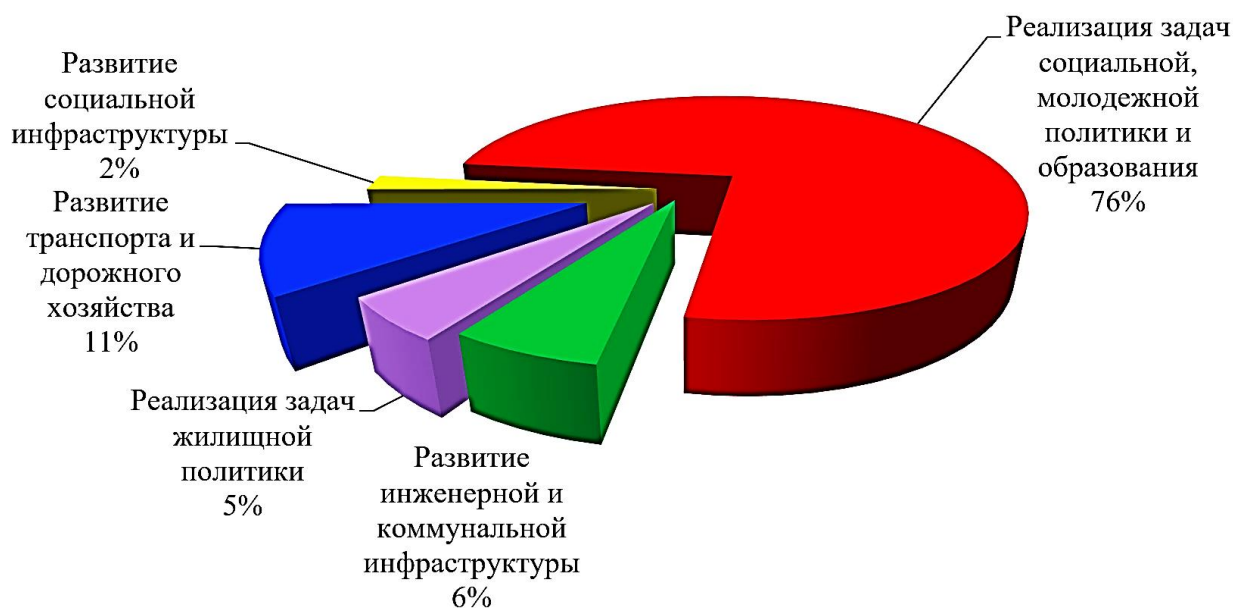


Рис. 1 Отраслевая структура освоенных средств в рамках ГП и непрограммных мероприятий в 2015 году

В 2015 году на развитие инженерной и коммунальной инфраструктуры Волгограда направлено 457,1 млн рублей, в том числе из средств:

- федерального бюджета – 217,4 млн рублей;
- областного бюджета – 152,7 млн рублей;

- бюджета Волгограда – 86,6 млн рублей;
- внебюджетных – 0,4 млн рублей.

В связи с вышесказанным, можно отметить, что в соответствии с принятым областным бюджетом Волгоградской области на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 гг., комитету жилищно-коммунального хозяйства Волгоградской области предполагается направить в 2016 г. средства областного бюджета в сумме 72671,5 тыс. рублей, в 2017 г. – 72671,5 тыс. рублей, в 2018 г. – 72671,5 тыс. рублей, предусмотренные по подразделу 0501 «Жилищное хозяйство» раздела 0600 «Жилищно-коммунальное хозяйство» классификации расходов областного бюджета, на субсидию в виде имущественного взноса на содержание унитарной некоммерческой организации «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов». Также комитету строительства Волгоградской области направить в 2016 г. средства областного бюджета в сумме 219536,0 тыс. рублей, в 2017 г. – 64560,0 тыс. рублей предусмотренные по подразделу 0501 «Жилищное хозяйство» раздела 0600 «Жилищно-коммунальное хозяйство» классификации расходов областного бюджета, на осуществление мероприятий по переселению граждан из аварийного жилого фонда на территории Волгоградской области в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 г. №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [7].

Несмотря на приведенные выше цифры, на фоне многочисленных законодательных актов, очевидна позиция государства возложить обязанность по содержанию и эксплуатации (управлению) жилищного фонда на собственников жилья.

Не прибавляет популярности попытка решить проблему капитального ремонта жилого фонда за счет собственников жилья. Не лишним будет сказать о недостаточном доступном разъяснении таких понятий как «расшифровка начислений за оплату жилья и коммунальных услуг». Методика расчетов усложнена, присутствует много сложных понятий, что вызывает недоверие у потребителя. Жилищная политика недостаточно продумана и нуждается в постоянной корректировке.

Однако, в соответствии с положениями п.1 ст. 39 ЖК РФ собственники помещений в МКД и так несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Положения п. 2 ст. 161 ЖК РФ обязывают собственников жилых помещений в МКД выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать.

2. Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ, ТСН) либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3. Управление управляющей организацией [8].

Овчинникова О.С., Мазница Е.М. дают следующие характеристики способов управления многоквартирным домом [3].

Таблица 1

Способы управления многоквартирным домом

Форма	Характеристика	Качественные характеристики	
		Преимущества	Недостатки
Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме	жильцы управляют домом без образования юридического лица	нет бюрократизированности, расходы на содержание «прозрачны»	нет четкой организации, управление ведется хаотично
Управление управляющей организацией	напоминает то, что было раньше (ЖЭУ), однако управляющая компания значительно менее подконтрольна властям	активнее чем ЖЭУ старается «понравиться» жильцам, увеличить количество домов под своим управлением – от этого напрямую зависят денежные потоки	недобросовестность некоторых УК, «непрозрачность» расходов на содержание и эксплуатацию домов, бесконтрольность со стороны властей
Управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом	объединение собственников помещений в многоквартирном доме, созданное для совместного управления комплексом недвижимого имущества	сами распоряжаются своими деньгами; можно отказаться от услуг ЖЭКа ;и нанять другие организации, обслуживающие электро-, тепло- и прочие сети в доме; работу правления может	пассивное участие в процессе организации территориальных органов местного самоуправления (другие

		проконтролировать лубой из членов товарищества собственников жилья; правление можно переизбирать (другие плюсы см. ниже)	минусы см. ниже)
--	--	--	------------------

Качество функционирования жилищного фонда во многом зависит от состояния объектов и систем коммунального назначения. В настоящий момент чрезвычайно низок масштаб капитального ремонта, т.е. выполняется так называемый выборочный капитальный ремонт без элементов реконструкции, модернизации и тем более санации жилищного фонда. Иначе говоря, в рамках капитального ремонта выполняются лишь самые неотложные работы.

Перечисленные факторы являются преградой для развития рыночных механизмов в системе развития жилищного хозяйства.

Одной из проблем комплексного управления жилищным фондом является недостаточное развитие теоретических и методических основ.

Поскольку мы живем в условиях рыночной экономики, необходимо отрабатывать новые методы управления жилищной сферой. Также необходимо подчеркнуть, что направления развития этой отрасли должны быть социально ориентированы.

Однако, необходимо отметить, что управление жилищным фондом – это не просто административно-хозяйственная деятельность. Это совокупность многочисленных факторов. Одним из важнейших в этой в этой цепочке является эксплуатация инженерных систем.

Современные многоквартирные дома (МКД), имеют в своем составе системы электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, системы вентиляции и кондиционирования воздуха, холодильные установки, системы пожарной сигнализации и тушения возгораний, системы контроля доступа в дом и многое другое.

«Нормативы Москвы по эксплуатации жилищного фонда определяют, как готовить здания к сезонной эксплуатации жилых зданий, как проводить осмотры технического состояния здания, как организуются работы по уборке и т. д. В

этих нормах прописано все, кроме – как методически правильно организовать эксплуатацию инженерного оборудования технических систем МКД по нормативам, собранным в едином пособии (регламенте), отмечает М. Фомин [2].

Исходя из вышеизложенного материала, можно сделать вывод, что отсутствие современных методологий управления ЖКХ, деформированная система финансирования, износ основных фондов, как следствие рост аварийности, приводит к низкой эффективности и неоправданной затратности ЖКХ.

Возвращаясь к необходимости наличия методологии управления жилым хозяйством, можно сказать, что в настоящий момент уровень профессиональных управляющих МКД, ТСЖ, ТСН и кооперативов катастрофически низок. Если сказать более определенно, то это не профессионалы, это практики. Поскольку ежедневные реалии требуют постоянного совершенствования, первоочередной задачей является подготовка управленческих кадров и разработка теоретических и методических основ к формированию современной методологии комплексного управления жилым хозяйством.

Список литературы

1. Агафонова М.С. Реформирование жилищно-коммунального хозяйства / М.С. Агафонова, О.А. Сорокина // Современные наукоемкие технологии. – 2014. – №7–2. – С. 115.

2. Фомин М. Алгоритм организации эксплуатации оборудования инженерных систем / М. Фомин // Председатель ТСЖ. – 2015. – №2 (88). – С. 44.

3. Овчинцева О.С. Сущность и перспективы развития товариществ собственников жилья как составной части регионального жилищно-коммунального комплекса / О.С. Овчинцева, Е.М. Мазница // Бюджет и финансы. – 2010. – №2 (8).

4. Аналитическая информация «Об участии Волгограда в реализации государственных программ Российской Федерации и Волгоградской области, иных региональных программ и непрограммных мероприятий за 2014 г.» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.volgadmin.ru/ru/MPDevelopment/StrategyPlanning/StrategyPlanning.aspx>

5. Стратегический план устойчивого развития Волгограда до 2025 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.volgadmin.ru/ru/MPDevelopment/StrategyPlanning/StrategyPlanning.aspx>

6. Постановление правительства РФ от 23.09.2010 г. №731 «Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

7. Закон об областном бюджете на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов. Принят Волгоградской областной Думой. 03.12.2015 г.

8. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004).

9. Пинчуков А.П. Предложения по редактированию проекта «Стратегического развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации до 2020 года» / А.П. Пинчуков // Председатель ТСЖ. – 2015. – №07. – С. 16.

10. Аналитическая информация «Об участии Волгограда в реализации государственных программ РФ и Волгоградской области иных региональных программ и непрограммных мероприятий за 2015г.» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.volgadmin.ru/ru/MPDevelopment/Investments/Programms.aspx>