

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

© 2014 А.Б. Вишнякова, С.С. Сергеева*

Ключевые слова: жилищный фонд, жилищно-коммунальные услуги, система управления, реформирование жилищно-коммунального хозяйства, товарищество собственников жилья, управляющая компания, конечный потребитель.

Анализируются основные проблемы управления жилищным фондом, подчеркивается необходимость создания товариществ собственников жилья для повышения эффективности управления жилищным фондом, а также роли в этом жильцов ветхих и аварийных домов; рассматриваются общие принципы и подходы по формированию конечного потребителя жилищно-коммунальных услуг.

В настоящее время жилищно-коммунальное хозяйство все еще остается сферой, которую почти не затронули рыночные преобразования, особенно это заметно на фоне бурных изменений в таких отраслях, как, например, жилищное строительство, связь, электроэнергетика. Надежная и эффективная система управления, эксплуатации и контроля в жилищно-коммунальном хозяйстве находится только в процессе создания.

Разработка методов, моделей и механизмов повышения эффективности функционирования жилищного фонда является необходимым условием успешности проводимой жилищно-коммунальной реформы, обеспечения сохранности значительной части недвижимого богатства страны, а также надежного, экологически безопасного проживания и потребления жизненно необходимых услуг.

Система социальной защиты населения в области предоставления коммунальных услуг является неэффективной.

Основными проблемными вопросами в сфере совершенствования системы управления жилищным фондом России являются:

- ◆ определение роли органов местного самоуправления в организации капитальных ремонтов многоквартирных домов с использованием средств Фонда содействия реформированию ЖКХ и возможности стимулирования выполнения капитальных ремонтов жилой недвижимости без использования средств Фонда;

- ◆ высокая кредиторская и дебиторская задолженность предприятий ЖКХ;

- ◆ дефицит финансовых ресурсов;
- ◆ низкая платежеспособность населения;
- ◆ высокая степень износа основных фондов, обусловленная недостаточным финансированием и несвоевременным ремонтом;

- ◆ проблемы взаимоотношений управляющих организаций и органов местного самоуправления при построении конкурентного рынка в ЖКХ;

- ◆ отношения управляющих компаний с собственниками помещений, органами публичной власти и ресурсоснабжающими организациями.

К числу основных целей реформирования ЖКХ относятся рационализация и снижение издержек на производство и поставку потребителю услуг жилищно-коммунального хозяйства, удовлетворяющих необходимым качественным параметрам¹. Хотя в настоящее время в Самаре действует много управляющих компаний, зачастую собственники не имеют права их выбора в связи с отсутствием конкуренции в жилищной сфере.

Важным моментом в области управления жилищным фондом является проблема ветхого и аварийного жилья, а также старых домов. Такой жилищный фонд в большинстве своем обслуживается управляющими компаниями по конкурсу, проведенному муниципалитетом. После того как срок договоров на оказание услуг с компаниями истечет, вероятнее всего, управляющие компании не станут его продлять, поскольку обслуживание такого рода домов нерентабельно (или

* Вишнякова Ангелина Борисовна, кандидат экономических наук, доцент; Сергеева Светлана Сергеевна, магистрант. - Самарский государственный экономический университет. E-mail: vestnik_sgeu@mail.ru.

стоимость обслуживания станет непомерно высокой). Единственный вариант для жильцов - создание ТСЖ. Но только на платежи за коммунальные услуги отремонтировать старые постройки не представляется возможным. Конечно, сегодня в Самаре есть программы по переселению жильцов и ремонту, но область охвата здесь незначительна. Поэтому жильцы старых домов в результате жилищной реформы оказываются в самых невыгодных условиях. Для того чтобы сгладить эти негативные последствия, на уровне федеральной власти был создан Фонд содействия реформированию ЖКХ. К сожалению, дома Самары не могут сегодня получить финансовую поддержку из данного фонда, поэтому властям города необходимо срочно заняться подготовкой документации, соответствующей требованиям Фонда.

Жильцы старых домов могут рассчитывать только на свои силы, они должны объединяться в ТСЖ и претендовать на средства фонда. Но без помощи властей гражданам не обойтись. Помимо официальной документации, необходимо разработать комплекс мер, направленных на повышение информированности населения о Фонде и других способах ремонта собственного жилища. Хорошо, если жильцы сознательные и инициативные, а если в двухэтажном 8- или 16-квартирном доме послевоенной постройки живут пожилые люди, у них очень маленькие шансы в ближайшие годы увидеть ремонт, тогда как именно такие дома нуждаются в первоочередном улучшении.

Реформа ЖКХ предполагает совершенствование системы управления предприятиями ЖКХ с учетом современных требований науки управления, одним из ключевых инструментов которой является внедрение системы менеджмента качества (СМК)².

Стоит признать, что ТСЖ имеет ряд неоспоримых преимуществ перед управляющими компаниями, поскольку целью его создания не является получение прибыли, к тому же оно стимулирует бережное отношение к своему имуществу. Поэтому одной из задач местных властей должно быть стимулирование создания как можно большего числа ТСЖ. На сегодняшний момент их число в Самаре немного не достигает 20%. Люди боятся создать ТСЖ из-за нехватки инфор-

мации по вопросам регистрации и налогообложения, поэтому рекомендуется выпустить сборник материалов, в который будут включены статьи по наиболее интересным и проблемным вопросам относительно создания и функционирования ТСЖ. Эти сборники (или небольшие брошюры) нужно распространить как среди уже избранных председателей ТСЖ, так и среди жителей домов, обслуживаемых управляющими компаниями. Это мероприятие будет способствовать росту количества ТСЖ по Самаре.

Сегодня остро стоит проблема нехватки квалифицированных кадров в отрасли ЖКХ, поэтому требуется создавать центры лицензирования деятельности управляющих компаний и сертифицирования специалистов. Также в настоящее время существуют курсы для председателей ТСЖ.

С принятием Жилищного кодекса Российской Федерации были установлены нормы регулирования нового института - управления многоквартирными домами. Однако осуществить требования законодателя на практике оказалось чрезвычайно сложно. К этому не готовы ни органы местного самоуправления, ни сами собственники жилья.

Система управления жилищным фондом - комплекс взаимосвязанных организаций и собственников, а также ресурсов, направленных на содержание и эксплуатацию жилищного фонда в соответствии с действующими нормами. В России наиболее распространена форма управления с помощью управляющей компании, ТСЖ организованы чуть менее чем в 30% домах. Тем не менее, специалисты утверждают, что вторая форма позволяет более эффективно использовать имеющиеся ресурсы и снизить уровень оплаты за содержание и ремонт жилья для населения.

Для улучшения финансового состояния ТСЖ можно предложить мероприятия, которые позволят увеличить доход. Например, рекламная деятельность. Размещение рекламы возможно двух типов: на глухой стене и на крыше. Другой способ получения дополнительных доходов - сдача в аренду нежилых помещений или пристройки к глухой стене на уровне 1 этажа размером 15x10 м на придомовой территории. Можно получать ежегодный доход от аренды пристройки в размере 1080 тыс. руб. уже со второго года

(срок окупаемости менее полутора лет). Строительство можно осуществлять как за счет привлеченных средств, так и за счет накопленного фонда, который будет пополняться на дополнительные доходы от рекламы (необходимо копить около двух лет).

Все перечисленные выше меры позволят ТСЖ получать дополнительный доход, за счет которого можно проводить регулярный ремонт дома, благоустраивать территорию и прочее без повышения тарифов по оплате жилья. Это будет способствовать увеличению интереса населения к деятельности ТСЖ.

Формирование конечного потребителя возможно при условии массовой организации ТСЖ и передачи им в управление жилищного сектора. Население также интересуется повышением качества предоставления жилищно-коммунальных услуг. Реально повлиять на количественные, качественные и стоимостные показатели коммунальных услуг позволяет энергоресурсосбережение как со стороны конечного потребителя - населения и объединений потребителей (ТСЖ), так и со стороны продавцов коммунальных услуг, производителей и поставщиков. Проблемы нерационального использования ресурсов очень актуальны, объемы нерационально расходимых ресурсов в настоящее время достигают 50% от общего количества. Поэтому особенно важно сформировать экономические условия, стимулирующие ресурсосбережение. Важно также повышать инвестиционную привлекательность отрасли, в основе которой лежит экономическая эффективность ресурсосберегающих проектов.

Для повышения качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг необходимо сформировать конкурентную среду в сфере предоставления коммунальных услуг. В России подавляющая часть населения проживает в многоквартирных домах. Именно жилой дом является основной единицей, потребляющей услуги ЖКХ, например, когда речь идет о ремонте и содержании жилого дома. Если мы говорим о тепло- и водоснабжении, то в роли потребителя может выступать и отдельный квартирновладелец. Проблема заключается в том, что сегодня только малая часть жилых домов представлена в виде юридических лиц, способных выступать одной из сторон контрактных отношений. В

основном это ЖСК, созданные в советское время, и немногочисленные товарищества собственников жилья, образованные после принятия в 1993 г. соответствующего закона.

Говоря об отсутствии потребителя на рынке жилищно-коммунальных услуг, мы прежде всего имеем в виду, что конечные потребители не сформированы так, чтобы они могли выступать реальной стороной в контрактных (договорных) отношениях с поставщиками услуг. Следует также учесть, что еще одной проблемой является невозможность конечного потребителя влиять на снижение затрат в сфере ЖКХ, а также сложившееся с советских времен отношение к оплате жилищно-коммунальных услуг не как к оплате за приобретаемый им товар, а как к обязательным налогам. Соответственно, предоставляемые коммунальные услуги рассматриваются как услуги, предоставляемые государством. Таким образом, нежелание производителей и поставщиков услуг обеспечивать нормальные договорные отношения между покупателем и продавцом (поставщиком) услуги приводит к отсутствию у конечного потребителя достоверной информации о качестве и количестве предоставляемых услуг. В сфере ЖКХ нет заинтересованного покупателя услуг, и тем более нельзя говорить о том, что сформирован полноценный рынок жилищно-коммунальных услуг. Поэтому реформирование ЖКХ является необходимой мерой для совершенствования системы управления муниципальным жилищно-коммунальным хозяйством, которая нуждается в изменении правил ценообразования и оплаты услуг предприятий ЖКХ, внедрении конкурсного обслуживания и управления жилищным фондом.

Формирование конечного потребителя выступает одним из главных условий для демонаполизации сферы жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований и развития конкуренции, что позволит в будущем привлечь инвестиции в сферу городского хозяйства.

Преимущества объединения потребителей услуг в форме ТСЖ очевидны. Простой формой образования ТСЖ могут быть жилищно-эксплуатационные кооперативы (ЖЭК), которые прошли перерегистрацию как ТСЖ. ТСЖ могут создаваться в многоквартирных муниципальных жилых домах с большой концен-

трацией приватизированных квартир. Основным мотивом создания ТСЖ может стать та самая конфликтная ситуация, связанная с плохим качеством обслуживания жилого дома и высокой платой за жилищно-коммунальные услуги. Инициатива создания ТСЖ, конечно, должна исходить от жильцов дома, неравнодушных к проблемам своего дома.

В новом строительстве многоквартирных домов ТСЖ должны создаваться в 100% объектов. Все типы и формы ТСЖ имеют много общих признаков, но и имеют различия, поэтому администрации муниципальных образований должны иметь четкие положения, закрепленные местными нормативными актами о взаимодействии с различными формами управления муниципальным, частным и смешанным по форме собственности жилищным фондом. В первую очередь, необходимо исследовать механизм регистрации ТСЖ и все связанные с этим взносы, а также утвердить единый порядок подготовки и прохождения документов, их типовый пакет для регистрации, определить единого координатора по взаимодействию с ТСЖ из чиновников отдела по учету и приватизации жилья или отдела по эксплуатации жилищного фонда департамента жилищно-коммунального хозяйства. Важно проинформировать население во всех средствах массовой информации о ТСЖ, о порядке их образования, особенно в новом строительстве.

Таким образом, ТСЖ сегодня являются конечными потребителями сферы услуг жилищно-коммунального хозяйства, и анализ их деятельности позволит сформировать мнение о конечном потребителе, усовершенствовав при этом систему договорных отношений в ЖКХ.

¹ См.: Концепция федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010-2020 годы»: распоряжение Правительства Российской Федерации от 2 февр. 2010 г. № 102-р; О дополнительных мерах по реализации Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы: постановление Правительства РФ от 31 дек. 2005 г. № 865.

² См.: Справочник современного инженера жилищно-коммунального хозяйства / под общ. ред. Л.Р. Маиляна. Изд. 2-е, доп. и перераб. Ростов н/Д: Феникс, 2008; Софронов А.Н., Сычева Т.А. Внедрение системы менеджмента качества в реформу ЖКХ // Вестник Самарского государственного экономического университета. Самара, 2013. № 6 (104). С. 115; Ашмарина С.И., Казарин С.В. Информационное общество как современная среда осуществления социально-экономических процессов // Вестник Самарского государственного экономического университета. Самара, 2012. № 11 (97). С. 5-11; Ашмарина С.И., Плаксина И.А. Особенности конкурентных отношений между высшими учебными заведениями // Вестник Самарского государственного экономического университета. Самара, 2013. № 7 (105). С. 9-13.

Поступила в редакцию 18.07.2014 г.