

ОСОБЕННОСТИ СОВРЕМЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ Features of modern management of an apartment house

Ефремовских В. В., старший преподаватель

Российского государственного профессионально-педагогического университета

(Екатеринбург, ул. Машиностроителей, 11)

Рецензент: Мокроносов А. Г., доктор экономических наук, профессор

Аннотация

Статья посвящена изучению современных подходов в управлении многоквартирным домом. Предлагаются пути повышения эффективности предпринимательской деятельности на рынке жилищно-коммунальных услуг. Отечественное жилищно-коммунальное хозяйство в течение всего периода существования российской государственности находится в состоянии глубокого затянувшегося кризиса, усугубляющегося невысокой платежеспособностью большинства населения, быстрым старением жилищного фонда и объектов инфраструктуры коммунального хозяйства, низкой инвестиционной привлекательностью этой отрасли для бизнес-структур.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, социальная сфера, собственник, услуги, управляющие компании.

Summary

The article studies modern approaches to the management of the apartment building. The ways of effectiveness increase in entrepreneur activities in the market of housing and communal services. Domestic housing and communal services during entire period of existence of the Russian state is in a deep state of protracted crisis, compounded by low solvency of the majority of the population, rapidly aging housing stock and infrastructure and utilities, the low investment attractiveness of this industry for businesses.

Keywords: housing and communal services, social services, owner services, management companies.

Российская Федерация признается социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человек. Одним из этих условий является обеспечение человека необходимыми для его жизнедеятельности жилищно-коммунальными услугами: жилищем, теплом, электрической энергией, горячей и холодной водой, водоотведением, санитарной уборкой придомовых территорий.

Конституция Российской Федерации закрепляет право каждого гражданина иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Указанное конституционное положение отражено в жилищном законодательстве: собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют управление многоквартирным жилым домом при минимальном вмешательстве органов власти. В России происходит постепенное становление собственника, понимание им своей роли в эффективном управлении недвижимостью, увеличении ее стоимости и рыночной привлекательности.

Отечественное жилищно-коммунальное хозяйство в течение всего периода существования российской государственности находится в состоянии глубокого затянувшегося кризиса, усугубляющегося невысокой платежеспособностью большинства населения, быстрым старением жилищного фонда и объектов инфраструктуры коммунального хозяйства, низкой инвестиционной привлекательностью этой отрасли для бизнес-структур [1].

В условиях совершенствования отрасли народного хозяйства (реформа ЖКХ) важнейшим критерием оценки работы ЖКХ является клиентоориентированность. Клиентоориентированность отражает место интересов клиента в системе приоритетов руководства и собственников.

Обслуживание потребителей является одним из наиболее слабых мест в деятельности предприятий ЖКХ. Многие на себе ощутили увеличение тарифов ЖКХ и причина нашего негодования не в том, что они действительно увеличились, а в том, что при росте тарифов мы не наблюдаем улучшения качества обслуживания потребителей услуг [5].

В условиях сложной коммерческой деятельности предприятий и организаций ЖКХ учет, контроль бизнес-процессов и объединение данных в ЕИС на предприятиях отрасли ЖКХ, приобрел особое значение. Автоматизировать управление многоквартирным домом можно посредством внедрения системы «1С: ВДГБ: Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК 8», которая предназначена для использования в ТСЖ, ЖСК, ДЕЗах, ЖЭУК, управляющих и в других подобных организациях ЖКХ, которые ведут как расчет квартплаты и прочих коммунальных услуг, так и паспортный учет.

Для управления многоквартирным домом система «1С: ВДГБ: Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК 8» представляет эффективный инструмент помогающий в принятии управленческих решений с помощью специализированных и универсальных отчетов, обеспечивающих прозрачность учетного процесса, снижение трудоемкости за счет автоматизации основных операций.

Программа подойдет как для небольшого ТСЖ, так и для крупной управляющей компании или расчетного центра. Функциональные возможности системы «1С: ВДГБ: Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК 8» обеспечивают решение следующих задач:

- учет владельцев имущества;
- полноценный учет жилого и нежилого фонда;
- работа с лицевыми счетами;
- расчеты и начисления;
- взаимодействие с поставщиками услуг;
- составление сметы затрат, закрытие затратных счетов в соответствии со сметой и контроль ее исполнения;
- учет голосований и результатов голосований;
- формирование различных отчетов (финансово-лицевой счет; справка в ГЦЖС; оборотно-сальдовая ведомость и т.д.);
- бухгалтерский и налоговый учет ведется за счет интеграции с программой «1С: Бухгалтерия 8» возможен стандартный бухгалтерский и налоговый учет без необходимости совершать обмен и выгрузки между модулями учета квартплаты и бухгалтерии;
- подомовой учет затрат;
- аварийно-диспетчерская служба.

Резюмируя вышесказанное, отметим, что управляющий инструмент «1С: ВДГБ: Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК 8» является неотъемлемым условием обеспечения прозрачности бизнес-процессов в управлении многоквартирным домом, что в свою очередь повышает эффективность деятельности управляющих компаний.

Качественное управление посредством ЕИС нам дает: сокращение роста тарифов; возможность оперативно реагировать на обращения граждан; дополнительные средства на обустройство придомовых территорий и мест общественного пользования; прозрачность бизнес-

процессов (например, прозрачность накоплений на капитальный ремонт) и т.д. Таким образом, посредством современного программного обеспечения и клиентоориентированности отрасли ЖКХ потребители услуг получают качественное обслуживание.

Главные проблемы, мешающие эффективному управлению многоквартирными домами:

1. Инертность потребителей коммунальных услуг (в том числе собственников помещений), «советский» менталитет, выражающийся в нежелании участвовать в процессе хозяйствования многоквартирных домов. Отсутствие у собственников помещений чувства собственности по отношению к дому в целом.

2. Техническая сложность жилищного фонда (дома с большим количеством и совокупной площадью помещений, связанные в единую систему), его высокий износ.

3. Отсутствие дифференциации населения по социальному признаку: в одном и том же доме живут как обеспеченные, так и социально незащищённые слои граждан, интересы которых существенно разнятся [3].

К сожалению, эти проблемы практически неразрешимы в ближайшей перспективе и ещё долго будут тормозить развитие жилищно-коммунального хозяйства.

Однозначных путей решения вышеозначенных вопросов нет. Однако, даже в современных условиях возможно создание такой государственной системы управления многоквартирными домами, которая была бы жизнеспособна и довольно эффективна в условиях рыночной экономики и превратила бы ЖКХ из планово-убыточной отрасли в прибыльную.

Ускорение модернизации коммунальной инфраструктуры в рамках программ комплексного развития позволит преодолеть критическое отставание российских технологий в отрасли от зарубежных конкурентов. Результатом реализации программы станет улучшение качества жизни населения и эффективности функционирования отрасли ЖКХ.

Количество лицензированных управляющих компаний в регионе увеличилось в 2,4 раза, до 556 управляющих компаний. Это говорит о том, что этот рынок развивается, и довольно успешно [6].

В то же время у 119 получивших лицензию компаний, то есть у каждой пятой, нет жилых домов в управлении. Сами лицензии на управление многоквартирным домом действуют бессрочно, однако компании могут аннулировать их добровольно. Лишить управляющую компанию лицензии можно в принудительном порядке, но механизм отзыва слишком сложен, и в итоге такая практика в регионе не сложилась.

Принципиально изменились функции государства в управлении ЖКХ, что проявилось в постепенном уходе от бюджетного финансирования и переходу к выработке и проведению реформы отрасли, направленной на переход к 100%-ной оплате коммунальных услуг населением, стимулирование внедрения новых технологий и поддержку структурных изменений в коммунальном хозяйстве.

Однако до сих пор не выявлены приоритеты реформирования коммунального хозяйства и не учитывается специфика отрасли, ее социальная значимость и высокая себестоимость при низкой окупаемости. Неоднократный перенос сроков реформирования коммунального хозяйства также свидетельствует о значительных недоработках в планировании процесса реформирования.

До сих пор не созданы условия, в которых жилищно-коммунальное хозяйство смогло бы эффективно функционировать и выполнять свою главную роль-обеспечение потребности граждан в жилище и необходимых бытовых условиях на уровне, соответствующем уровню других экономически развитых стран. Между тем обеспечение права человека на жилище и создание условий для осуществления этого права закреплено Конституцией Российской Фе-

дерации в статье 40 и является одним из элементов социально-экономической безопасности государства [2].

Роль гражданских организаций не в полной мере осознается при решении большого числа вопросов, и привлечение к их решению общественности часто носит ритуальный характер. Несовершенство форм участия граждан в местном самоуправлении особенно пагубно в сфере жилищных и коммунальных услуг, имеющей специфические особенности. Важнейшие коммунальные услуги (газ, электричество, водоснабжение, канализация, отчасти теплоснабжение) имеют низкую эластичность по цене и являются продуктами естественных монополий, локальных или глобальных. Конкуренция за их поставку конкретным домохозяйствам или жилым комплексам оказывается невозможной. Функционирование подобных институтов контроля вообще может оказаться за пределами возможностей рынка как экономического механизма. Чтобы избежать административной иерархии контрольных органов, обычно быстро приходящих к вырождению, речь должна идти об общественном, гражданском контроле. Отсюда нужда в самоуправлении, в гражданской активности членов того или иного сообщества, прежде всего на низовом уровне, где находится ЖКХ. Эта общественная составляющая представляется спецификой рынка ЖКХ. Таким образом, рынки жилья и ЖКУ должны быть дополнены демократическим общественным контролем, местным самоуправлением, которые и реализуются в «публичном» и «демократичном» вариантах формирования муниципальной политики в сфере ЖКК [4].

Для оценки эффективности альтернативных вариантов формирования городской коммунальной политики наиболее приемлемыми, являются следующие критерии: первоначальная затратность – величина прямых и косвенных общественных издержек перехода к данному варианту; текущая затратность – расходы местных бюджетов на поддержание избранного варианта; результативность – вероятность обеспечения качественных услуг по доступным ценам большинству населения; прозрачность – степень доступности информации о решениях, принимаемых в сфере ЖКК; скорость перехода к новому варианту – оценка факторов, препятствующих реализации варианта, и сроков их преодоления; степень влияния на социальную напряженность в обществе; практическая возможность реализации данного варианта в конкретных условиях места и времени.

Наилучшим с точки зрения обеспечения высокой результативности и прозрачности является «публичный» вариант. Между тем движение к «публичному» варианту является хорошей перспективой совершенствования механизма формирования городской коммунальной политики.

В настоящее время рынок управляющих организаций, способных принять участие в муниципальном конкурсе на управление многоквартирными жилыми домами, еще не сформирован.

Формирование такого рынка может идти двумя путями - стихийно либо быть организовано органами местного самоуправления. Органы местного самоуправления могут:

- централизовать стратегически важные структурные элементы сферы ЖКХ (аварийная и паспортная службы), где непрофессиональный подход и децентрализация могут привести к потере важной информации либо утрате контроля над ситуацией по отдельным жилым объектам;
- принять активное участие в формировании инфраструктуры, необходимой для успешной работы управляющих компаний (создании общегородской информационной системы);

- закрепить документально критерии эффективности работы управляющей компании, например, в муниципальном стандарте рекомендовать уровень, на котором управляющая компания должна поддерживать постоянные расходы на содержание и обслуживание многоквартирного жилого дома, рекомендовать принцип и основные правила проведения периодических осмотров состояния жилого объекта, принципы планирования текущих ремонтов и т.д.

Очевидно, что состояние и специфика ЖКХ, его функционирование на современном этапе требуют новых подходов к реформированию. И поскольку ЖКХ является сферой, непосредственно связанной с благосостоянием населения, удовлетворением его жизнеобеспечивающих потребностей, главной задачей государства сейчас является достижение равновесия между интересами государства и человека, снятие социальной напряженности, достижение конечной цели - повышение качества жизни людей.

Библиографический список

1. Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2014 г. № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // *Собрание законодательства РФ*. 2014. № 29. С. 5142–5153.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ // *Собрание законодательства РФ*. 2005. № 1.
3. *Бычковский И.В.* Имущественный комплекс коммунальной инфраструктуры в условиях реформы жилищно-коммунального хозяйства // *Вопросы имущественной политики*. 2012. № 3 (66). С. 29–31.
4. *Чупина И. П.* Влияние внешних и внутренних факторов на развитие российской экономики // *Аграрный вестник Урала*. 2011. № 3. С. 117.
5. *Chupina I.P.* The competitiveness of products as the object of a targeted strategic development of an economic entity // *Eastern European Scientific Journal*. 2016. № 1. P. 59–62.
6. *Чупина И. П.* Интеграция России в мировую экономику // *European Journal of Economics and Management Sciences*. 2016. № 2. P. 62–63.