

Яковлева Елена Григорьевна,
преподаватель высшей категории
ГБПОУ ЯНАО «Ноябрьский колледж
профессиональных и информационных
технологий», г. Ноябрьск



ОЦЕНКА АЛЬТЕРНАТИВНЫХ СПОСОБОВ УПРАВЛЕНИЯ ЖКУ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

УДК 338.46

В статье проведен сравнительный анализ основных способов управления жилищно-коммунальными услугами в многоквартирном доме. Автор выявляет достоинства и недостатки различных способов управления жилищно-коммунальными услугами в зависимости от характеристик многоквартирных домов и особенностей собственников помещений, позволяющих усовершенствовать методический инструментарий организационно-управленческих аспектов деятельности хозяйствующих субъектов на рынке жилищно-коммунальных услуг.

The article provides a comparative analysis of the main methods of managing housing and communal services in an apartment building. The author identifies the advantages and disadvantages of various methods of managing housing and communal services, depending on the diverse characteristics of apartment buildings and the characteristics of the owners of the premises, which makes it possible to improve the methodological tools of the organizational and managerial aspects of the activities of business entities in the market of housing and communal services.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, жилищно-коммунальных услуги.

Keywords: housing and communal services, housing and communal services.

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) является одной из базовых отраслей экономики, предоставляющей населению жизненно важные услуги. Способность поддерживать нормальные условия жизнедеятельности населения, устойчиво обеспечивать ресурсами народное хозяйство определяет одну из важнейших качественных характеристик экономической системы – экономическую безопасность.

Каждый гражданин является потребителем жилищно-коммунальных услуг независимо от доходов, так как данные услуги удовлетворяют главные физиологические потребности человека и отказаться от них невозможно. За счет установления необходимых условий и ограничений, которые обеспечивают нормативный уровень жилищно-коммунального обслуживания, будет осуществляться защита интересов потребителей.

На сегодняшний день проблемы жилищно-коммунального хозяйства в России – один из важнейших вопросов, ведь именно эта сфера является показателем развитости как отдельного региона, так и страны в целом. Основной задачей органов государственной власти в сфере жилищно-коммунального хозяйства должно являться повышение качества и надежности жилищно-коммунальных услуг, а также обеспечение их доступности для населения, создание системы нормативно-правового регулирования, обеспечивающей эффективное функционирование и устойчивое развитие жилищно-коммунального хозяйства, предусматривающей в том числе сокращение административных процедур, предотвращение коррупции.

Нормативно-правовая база регулирования жилищно-коммунального хозяйства обеспечивается Гражданским кодексом Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (действующая редакция), Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (действующая редакция), Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (действующая редакция) и другими правовыми актами. Жилищный кодекс РФ гласит, что за содержание многоквартирных домов теперь отвечают собственники квартир, и для этого жильцы либо должны заключать договор с управляющей компанией, либо создавать товарищество собственников жилья.

В сфере управления жилищно-коммунальными услугами в многоквартирном доме качество предоставляемых услуг непосредственно связано с выбранным способом управления многоквартирным домом. Государство предлагает несколько способов управления жилищно-коммунальными услугами в многоквартирном доме, таких как непосредственное управление собственниками помещений, управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или управляющей организацией.

Самым прописанным в нормативно-правовом поле и наиболее распространенным на практике является управление многоквартирным домом (МКД) посредством **управляющей организации**, которая по договору доверительного управления МКД в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту имущества в доме.

Государство предлагает несколько способов управления жилищно-коммунальными услугами в многоквартирном доме, таких как непосредственное управление собственниками помещений, управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или управляющей организацией.

Управляющие компании (УК) – это коммерческие предприятия, созданные с целью получения прибыли от своей деятельности, а потому состоят из профессионалов своего дела, имеющих опыт и широкие знания в юридических вопросах, связанных с деятельностью ЖКХ. Этим они выгодно отличаются от ТСЖ. Собственная производственная база, обученный и аттестованный персонал руководителей и специалистов, ремонтников вместе с возможностью аккумулирования на своих счетах достаточно больших денежных средств позволяет им грамотно и качественно производить весь объем работ, связанных с управлением общей собственностью в многоквартирных домах. Но наличие прорех в существующих законах и в совести некоторых руководителей УК позволяет им путем различных махинаций получать незаконные громадные прибыли. Регулярно средства массовой информации сообщают о злоупотреблениях в жилищном хозяйстве.

Следующей распространенной формой хозяйственной деятельности коллективного владения имуществом является **товарищество собственников жилья (ТСЖ)**. Товарищество может самостоятельно или с помощью привлеченных специалистов определять объемы и периодичность работ, направлять средства на их выполнение, осуществлять контроль фактического потребления ресурсов. Прозрачность платежей и подотчетность ведут в конечном счете к снижению издержек, а соответственно, оплаты жилищно-коммунальных услуг. Товарищество заинтересовано в снижении затрат на ресурсы, поскольку каждый его участник является собственником жилья в этом доме.

Цель ТСЖ не извлечь выгоду, а управлять общим имуществом, заниматься его содержанием и ремонтом, предоставлением коммунальных услуг. Содержанием общего имущества ТСЖ может заниматься самостоятельно, имея в штате необходимых специалистов (сантехника, электрика, инженера), а может нанимать для этой цели управляющую или обслуживающую организацию. В последнем случае отношения между ТСЖ и наемной организацией регулируются договором подряда. Стать членами ТСЖ могут только собственники жилья.

Сэкономленные деньги идут на благоустройство придомовой территории, организацию детских и спортивных площадок, установку домофона, наем консьержа и другие удобства.

ТСЖ	УК
Принимает решение о том, куда направить деньги и каких подрядчиков нанять	Не может решать, что в доме нужно отремонтировать в первую очередь
Берет на себя правление или поручает председателю. Работает с должниками, отслеживает погашение долга и готовит судебные иски	Берет на себя работу с должниками
В штате часто нет нужных специалистов, приходится привлекать сторонних подрядчиков или заключать договор с УК	Есть необходимая материально-техническая база и специалисты
Качество работы зависит от инициативности и честности жильцов и членов правления	Возглавляет профессиональный управленец. Если УК не справляется или есть нарушения, можно пожаловаться в надзорные органы
Жилфонд небольшой, поэтому легче поддерживать высокое качество содержания домов	Если домов в управлении много, УК сложно оперативно и качественно работать с заявками жителей
Для принятия решений нужно собирать общее собрание жильцов	Самостоятельно решает все проблемы по обслуживанию дома, собственники лишь оплачивают коммунальные услуги и ходят на собрания

Таблица 1. Декабрь, 2023 (двухкомнатные квартиры)

	Содержание и ремонт	Площадь	Отопление	ИТОГО
ТСЖ «Север»	1858,24	53,8-	2627,52	5963,52
ТСЖ «Согласие»	1854,75	55,1	3037,40	7545,30
УК «Ямал-1»	1862,43	48,2	2084,36	5613,33
УК «Ямал-2»	1996,38	50,8	3191,73	8203,30
УК «Ямал-3»	2233,04	51,3	2946,13	6735,61
УК «НРЭК № 2»	2273,30	50,0	3092,03	8916,96
УК «Радуга»	2052,86	60,0	5101,96	9884,49

С точки зрения повышения эффективности использования имеющихся ресурсов развитие ТСЖ является перспективной для России формой совершенствования управления эксплуатацией жилищного фонда. Однако повсеместное внедрение ТСЖ как формы управления в жилищной сфере возможно лишь при высокой степени самоорганизации граждан и требует нормативно-правовой проработанности и изначальной финансовой поддержки (в части капитального ремонта домов) со стороны государственных и муниципальных органов власти.

По данным сайта МИНЖКХ, в Ноябрьске (мкр. Вынгапуровский) зарегистрировано 99 управляющих компаний и 46 ТСЖ и ТСН.

Для оценки альтернативных способов управления жилищно-коммунальными услугами в городе Ноябрьске были проанализированы расчеты за обслуживание многоквартирного дома за декабрь 2023 года как управляющих компаний (три дома одной управляющей компании и два дома разных управляющих компаний), так и ТСЖ (одно ТСЖ имеет 7 домов в управлении и одно ТСЖ – один дом в управлении).

УК «Ямал», 31 дом в управлении.

ТСЖ «Север», 7 домов в управлении.

ТСЖ «Согласие», 1 дом в управлении.

УК «НРЭК № 2», 63 дома в управлении.

УК «Радуга», 7 домов в управлении.

На основе проведенного анализа были выявлены достоинства и недостатки различных способов управления жилищно-коммунальными услугами в городе Ноябрьске, в зависимости от многообразных характеристик многоквартирных домов, что позволяет сделать следующие выводы. Товарищество собственников жилья «Север», в управлении которого семь многоквартирных домов, находится в самом лучшем положении.

Достаточное количество оборотных средств позволяет устанавливать и опломбировать общеквартирные счетчики за счет ТСЖ, снижать плату за коммунальные услуги. По данным таблицы 1 видно, что у них самый низкий показатель за содержание и ремонт, а также сумма к оплате самая низкая из анализируемых хозяйствующих субъектов.

В ТСЖ «Согласие» находится один дом в управлении, и, по словам собственника жилья, организация испытывает сложности в средствах, так как есть собственники жилых помещений, не оплачивающие вовремя коммунальные услуги. Также дом не имеет дополнительных коммерческих площадей для сдачи в аренду, поэтому нет возможности снизить издержки и уменьшить плату за содержание и ремонт.

Управляющая компания «Ямал» на рынке находится уже более 15 лет. В последние годы все больше желающих перейти к ним в управление, но это коммерческая



организация, поэтому цифры по обслуживанию выше, чем в ТСЖ. Особое удивление вызывает УК «Радуга», по словам собственника жилого помещения, уже несколько лет жильцы обращаются в различные инстанции, но вопрос не решается. Очень завышены цифры по отоплению. Если управляющая компания не может решить этот вопрос, то лучше поменять ее или создать свое ТСЖ.

Слабое развитие конкуренции на рынке управляющих организаций обуславливает низкое качество жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых населению, и их высокую стоимость. На сегодняшний день в целом по России жилищно-коммунальное хозяйство является одной из наиболее проблемных сфер. Для сферы жилищно-коммунальных услуг характерно наличие огромных сумм задолженности.

Собственники помещений в многоквартирных домах практически не могут контролировать деятельность управляющих организаций. Громоздкость, высокая динамичность, в некоторых случаях декларативность жилищного законодательства вызывают сложность его понимания и отслеживания. Комплекс проблем определяет низкую эффективность управления жилищно-коммунальным хозяйством на современном этапе, способствует распространению коррупции и мошенничества.

Много жалоб собственников жилых помещений касается несовершенства системы платежей, непрозрачного порядка составления квитанций, непонятных перерасчетов и дополнительных сборов. Особенно остро стоит проблема начислений за отопление, являющегося самой затратной статьей расходов. Эффективное управление является одним из путей снижения издержек. Объединение владельцев жилья в такую организационно-правовую форму коллективного владения, как товарищество собственников жилья (ТСЖ), очевидно.

В силу вступили изменения в Гражданский кодекс, которые касаются оплаты услуг ЖКХ. Они начали действовать с октября 2023 года. Среди главных новшеств: если кто-то из жильцов спровоцировал рост расходов на содержание общего имущества, то он и будет их оплачивать. Раньше все дополнительные траты брала на себя управляющая компания.

Изменения могут повлиять на счетчики и способы определения перерасхода за общее имущество. Так, если возникают дополнительные расходы на содержание общего имущества из-за действий конкретных собственников, то теперь они и обязаны их возмещать. Это означает, что если, например, из-за нерационального ис-

пользования тепла в доме или механических повреждений общего имущества происходит увеличение затрат, то собственники, причастные к этим действиям, будут нести финансовую ответственность.

Постановлением Губернатора Ямало-Ненецкого автономного округа от 13 декабря 2023 года № 112-ПГ с 1 июля по 31 декабря 2024 года регламентируется увеличение размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в городе Ноябрьске на 8%.

В результате анализа выделяются несколько главных проблем:

- неудовлетворенность респондентов высокими ценами на услуги ЖКХ;
- высокая стоимость услуг по содержанию дома (жилищных услуг);
- отсутствие должного контроля со стороны органов власти за состоянием жилья и оказанием жилищно-коммунальных услуг;
- безнаказанность организаций при невыполнении обязательств по договорам оказания жилищно-коммунальных услуг;
- несоответствие цены и качества оказываемых услуг (жилищных, коммунальных).

Для исправления ситуации необходимо вносить серьезные коррективы и изменения как в законодательство, так и в систему функционирования ЖКХ.

Наиболее эффективный способ решения проблемы – это проведение реформ, которые помогут улучшить работу в системе ЖКХ:

- разработка государственной жилищной политики;
- государственное регулирование деятельности монополий в сфере коммунальных услуг;
- повышение качества и совершенствование деятельности организационной структуры в сфере ЖКХ;
- развитие конкуренции на рынке коммунальных услуг;
- осуществление эффективной тарифной политики.

В заключение следует отметить, что стабилизация финансового состояния важнейшей отрасли жизнеобеспечения может быть достигнута только при условии комплексного, системного реформирования финансового механизма ЖКХ за счет развития концептуальных подходов к совершенствованию ценообразования, усиления контроля за движением денежных потоков, поиска нетрадиционных источников финансирования путем институциональных преобразований, оптимизации тарифного регулирования, упорядочения налогообложения предприятий отрасли.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Бузырев, В.В. Экономика жилищной сферы: учеб. пособие для вузов по экон. спец. – М.: ИНФРА-М, 2021. – 255 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (действующая редакция).
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (действующая редакция).
4. Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (действующая редакция).