

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет» (национальный исследовательский университет)**

Высшая школа экономики и управления

Кафедра «Экономическая теория, региональная экономика, государственное и муниципальное управление»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой, д.э.н., профессор

_____ / В.С. Антонюк /

« ____ » _____ 2018 г.

**Совершенствование управления эксплуатацией жилищного фонда (на примере ООО
«Жилищное ремонтно-эксплуатационное управление № 1» г. Магнитогорск)**

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ЮУрГУ – 38.03.04.2018. 839.ВКР

Руководитель, ст. преп. каф. ЭТГМУ

_____ / В.В. Погонин /

« ____ » _____ 2018 г.

Автор

студент группы ГМУ – 506

_____ / Т.С. Зайцева /

« ____ » _____ 2018 г.

Нормоконтролер, ассист. каф. ЭТГМУ

_____ / Д.В. Кремер /

« ____ » _____ 2018 г.

Челябинск 2018

АННОТАЦИЯ

Зайцева Т.С. Совершенствование
Управления эксплуатацией жилищного
фонда (на примере ООО «Жилищное
ремонтно – эксплуатационное управление
№ 1» г. Магнитогорск). – Челябинск
ЮУрГУ, ЭУ – 506, 72 с., 13 ил., 11 табл.,
библ. список – 37 наим.

Объектом дипломной работы является управление жилищным фондом муниципального образования.

Предмет исследования – управление эксплуатацией жилищного фонда (на примере ООО «Жилищное ремонтно–эксплуатационное управление № 1» г. Магнитогорск).

Цель дипломной работы – разработка рекомендаций по совершенствованию управления эксплуатацией жилищного фонда ООО «ЖРЭУ №1».

В дипломном проекте выявлена сущность управления эксплуатацией жилищного фонда, проанализированы механизмы и инструменты управления в деятельности ООО «ЖРЭУ №1» г. Магнитогорска, проведен анализ эффективности действующей формы управления ООО «ЖРЭУ №1», разработаны рекомендации по совершенствованию управления эксплуатацией ООО «ЖРЭУ №1», определены механизмы внедрения этих рекомендаций и оценена эффективность предложенного мероприятия.

Результаты дипломного проекта имеют практическую значимость и могут применяться ООО «ЖРЭУ №1» по совершенствованию управления эксплуатацией жилищного фонда.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ	6
1.1 Структура жилищного фонда муниципального образования.....	6
1.2 Сущность, цели и инструменты управления эксплуатацией жилищного фонда муниципального образования.....	10
1.3 Отечественный и зарубежный опыт управления эксплуатацией жилищного фонда территориального образования	16
1.4 Методика анализа управления эксплуатацией жилищного фонда муниципального образования	27
2 АНАЛИЗ УПРАВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА (НА ПРИМЕРЕ ООО «ЖИЛИЩНОЕ РЕМОНТНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ УПРАВЛЕНИЕ №1» Г. МАГНИТОГОРСК)	36
2.1 Организационная структура и основные направления деятельности ООО «Жилищное ремонтно-эксплуатационное управление № 1» г. Магнитогорска	36
2.2 Анализ и оценка показателей ООО «Жилищное ремонтно-эксплуатационное управление № 1» по управлению эксплуатацией жилищного фонда г. Магнитогорска.....	42
2.3 Проблемы управления эксплуатацией жилищного фонда г. Магнитогорска	51
3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА Г. МАГНИТОГОРСКА	57
3.1 Основные направления и рекомендации по совершенствованию управления эксплуатацией жилищного фонда (на примере ООО «Жилищное ремонтно-эксплуатационное управление № 1» г. Магнитогорск)	57
3.2 Оценка эффективности мероприятия по совершенствованию управления эксплуатацией жилищного фонда г. Магнитогорска.....	60
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	65
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	67

ВВЕДЕНИЕ

Управление жилищно-коммунальным комплексом является одним из важнейших направлений современной политики Российской Федерации. Высокий износ основных фондов, несовершенство законодательства, однообразие управленческих структур, занимающихся жилищно-коммунальным хозяйством (ЖКХ) провоцируют целый ряд проблем, таких как ухудшение качества жизни, рост доли ветхого и аварийного жилья, увеличение количества коммунальных и технологических аварий.

Отсутствие практики управления многоквартирными домами гражданами создают проблемы при поиске инициативных лиц, которые бы взяли на себя функции председателя товарищества собственников жилья. Однако правильное управление данным комплексом, распределение ресурсов на наиболее важные участки коммунальной сети может вывести современное жилищно-коммунальное хозяйство из кризисного состояния.

Грамотное управление жилищно-коммунальным хозяйством способствует улучшению состояния жилых помещений, инфраструктуры, коммунальных сетей, таких как водоснабжение, канализация, теплоснабжение. Как следствие, улучшит благосостояние граждан, внешнего облика городов, инвестиционного климата в данной сфере.

Целью данной выпускной квалификационной работы является разработка мероприятий по совершенствованию управления эксплуатацией жилищно-коммунальным комплексом. Для достижения данной цели ставятся следующие задачи:

- 1) изучить нормативно-правовую документацию, регламентирующую управление в сфере жилищно-коммунального хозяйства;
- 2) обобщить отечественный и зарубежный опыт управления жилищно-коммунальным хозяйством;

3) провести анализ состояния и эффективности управления эксплуатацией жилищного фонда (на примере деятельности ООО «Жилищное ремонтно-эксплуатационное управление № 1» г. Магнитогорска);

4) выявить основные направления и предложить рекомендации по совершенствованию управления эксплуатацией жилищного фонда г. Магнитогорска;

5) оценить эффективность предложенного мероприятия.

Объектом дипломной работы является управление жилищным фондом муниципального образования.

Предмет исследования – управление эксплуатацией жилищного фонда (на примере ООО «Жилищное ремонтно–эксплуатационное управление № 1» г. Магнитогорск).

В процессе исследовательской работы были применены методы экономико-статистического анализа и методы анализа и синтеза теоретической информации. Сформулированные цель и задачи ВКР определили логику изложения и ее структуру, которая состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников. При написании выпускной квалификационной работы использовались материалы учебных пособий, научная литература, статистические сборники. Были исследованы работы отечественных и зарубежных авторов (Кнорринг В.И., Минц И.Г., Рой О.М., Румянцева Е.Е., Сазонов С.П., и др.) по исследуемой проблеме.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

1.1 Структура жилищного фонда муниципального образования

Жилищный фонд – это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории России, независимо от форм собственности, включая жилые и специализированные дома (общежития, гостиницы – приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания [15].

На территории городского образования могут находиться жилые помещения, относящиеся к собственности Российской Федерации, города, или иных субъектов Российской Федерации, юридических лиц и граждан, в том числе иностранных. В жилищный фонд города не входят нежилые помещения в многоквартирных домах [15].

Жилищный фонд может состоять из:

1) частного жилищного фонда – совокупности жилых помещений, принадлежащих по праву собственности гражданам и юридическим лицам, предназначенных для проживания гражданам;

2) государственного жилищного фонда – совокупности жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации или иным субъектам Российской Федерации;

3) муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям. [6]

Структура жилищного фонда по правовому положению пользователя жилым помещением выглядит следующим образом: более 3\4 жилищного фонда (83%)

находится в частной собственности и около 1\4 (17%) – в государственной и муниципальной собственности.

В зависимости от целей использования жилищный фонд в муниципальном образовании подразделяется на:

1) жилищный фонд социального использования – совокупность всех жилых помещений, предоставляемых гражданам по договорам социального найма;

2) индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, используемых собственниками для личного проживания, проживания членов своих семей или иных граждан на условиях безвозмездного пользования;

3) жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование;

4) специализированный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, предоставляемых:

а) отдельным категориям граждан в целях их социальной защиты;

б) гражданам на период трудовых отношений, прохождения государственной службы либо нахождения на государственных должностях, учебы;

в) гражданам в случаях неотложного расселения в результате пожаров, аварий, стихийных бедствий, иных чрезвычайных обстоятельств либо капитального ремонта или реконструкции домов;

г) в иных случаях, предусмотренных федеральным законодательством и законодательством города.

Жилые помещения из жилищного фонда коммерческого использования, находящиеся в собственности города, предоставляются гражданам, категории которых устанавливаются законами и иными правовыми актами муниципального образования.

Очередность предоставления жилых помещений устанавливается законодательством муниципального образования. [7]

К жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

Благоустроенность жилого помещения определяется наличием коммунальных удобств (электроснабжение, водопровод, канализация, отопление, ванна или душ, газовая или электрическая плита, горячее водоснабжение или газовая колонка).

Допускается использование жилых помещений для осуществления индивидуальной предпринимательской, профессиональной деятельности проживающими в них на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должны отвечать жилые помещения.

Граждане и юридические лица должны соблюдать правила пользования жилыми помещениями, выполнять санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, предусмотренные федеральным законодательством и законодательством муниципального образования; нести обязанности по использованию и сохранности жилых помещений, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными правовыми актами муниципального образования [7].

В муниципальном образовании в многоквартирных домах могут находиться нежилые помещения, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд непроизводственного характера. Пользование нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирных домах, осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в данных домах граждан, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований, предусмотренных

федеральным законодательством и законодательством муниципального образования [7].

Собственник нежилого помещения (доверенное им лицо) вправе обратиться с заявлением в уполномоченный орган исполнительной власти муниципального образования об изменении целевого назначения нежилого помещения и о переводе его в жилое.

Большая часть государственного жилищного фонда предоставляется по бессрочному договору социального найма, а также найма специализированного жилищного фонда. Чаще всего используются две формы предоставления государственного жилищного фонда:

— по договору безвозмездного пользования (в первую очередь, детям-сиротам по окончании их пребывания в государственных учреждениях);

— по договору коммерческого найма, в так называемых бездотационных жилых домах, по ценам существенно ниже цен рыночной аренды.

Следует отметить, что для крупнейших мировых городов также характерна достаточно значительная доля, так называемого социального жилья, которая, превышает соответствующие среднестрановые показатели. Это объясняется относительно более высокими ценами на жилье и необходимостью обеспечения доступности жилья для ряда социально уязвимых категорий граждан (профессиональных групп), которые «нужны» таким городам. Таким образом, доля социального жилья (в международном понимании этого термина), характерном для крупнейших европейских городов, и представляется целесообразным не допустить резкого изменения сложившейся структуры жилищного фонда по правовому положению пользователя жилого помещения.

Во многих странах, можно отметить, относительно большую долю арендного жилья, которая необходима для «обеспечения» высокого миграционного оборота, и, соответственно, относительно незначительная доля жилых помещений, в которых проживают собственники. Стоит отметить, что в России доля арендного жилья составляет 8,3%, когда в других странах она значительно больше

(Швейцария 56,6%, Германия 48,1%, США 36,2%). Главная причина развития аренды в этих странах – это ее относительная доступность по сравнению с приобретением квартиры, в том числе и в ипотеку [36].

Особенности российского жилищного законодательства и жилищной политики:

- высокая частная собственность в структуре жилищного фонда;
- бессрочный статус договора социального найма государственного и муниципального жилья и высокий уровень субсидирования уровня оплаты по таким договорам, а также широкие права нанимателей, сопоставимые с правами собственников;
- в следствии не проработанности законодательства в сфере частного жилья, является низкая доля арендного жилья.

1.2 Сущность, цели и инструменты управления эксплуатацией жилищного фонда муниципального образования

Эксплуатация жилищного фонда муниципального образования – процесс осуществления собственниками, владельцами (управляющими), арендаторами, нанимателями жилых и нежилых помещений в жилищном фонде муниципального образования и обслуживающими организациями мероприятий, связанных с использованием, техническим обслуживанием и ремонтом помещений, конструкций, инженерных систем, с обеспечением режимов их функционирования, а также санитарным содержанием зданий и прилегающих к ним территорий.

Органы местного самоуправления должны обеспечивать порядок учета жилищного фонда, распределения и предоставления гражданам жилых помещений по договорам найма, аренды, а также их продажи гражданам в муниципальном жилищном фонде.

Государственный учет жилищного фонда включает в себя технический учет, официальный статистический и бухгалтерский учет.

Основу государственного учета составляет технический учет, осуществляемый путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений.

Технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации: унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (БТИ).

Включение жилых строений и жилых помещений в жилищный фонд и исключение из жилищного фонда производится в соответствии с жилищным законодательством.

Одной из самых распространенных форм приобретения жилья в собственность является приватизация в установленном порядке занимаемых жилых помещений в домах муниципального жилищного фонда.

Приватизация жилых помещений – бесплатная передача в собственность граждан РФ на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде.

Граждане, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность. Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

В соответствии со ст. 40.3 Конституции РФ органы местного самоуправления предоставляют жилище малоимущим, иным указанным в законе гражданам,

нуждающимся в нем, бесплатно или за доступную плату из муниципального жилищного фонда в соответствии с установленными законом нормами. [1]

Органы местного самоуправления должны ежегодно устанавливать долю распределяемого муниципального жилья, предоставляемого бесплатно (или за доступную плату) на условиях договора найма.

Гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий и состоящим на учете по предоставлению жилой площади в органах местного самоуправления, по их желанию предоставляется безвозмездная субсидия на строительство или приобретение жилья за счет средств местного бюджета в порядке, установленном Правительством РФ. Кроме того, в соответствии с законом (№68-ФЗ, в ред. Федерального закона от 21.04.1997 N 68-ФЗ) гражданам, юридическим лицам могут предоставляться из муниципального жилищного фонда квартиры, дома по договору аренды. При этом органы местного самоуправления могут предоставлять за счет местных бюджетов компенсацию (субсидии) гражданам, арендующим жилье, с учетом совокупного дохода семьи и действующих льгот (ст. 18). [3]

С наличием у объекта недвижимости нескольких собственников связана специфика управления им. В соответствии со ст. 165 ЖК РФ, в целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления: [2]

1) обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых норм;

2) могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов;

3) содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

Органы местного самоуправления и управляющие организации обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

Другой особенностью жилищного фонда как объекта управления является его неоднородность. Каждый жилой дом обладает различным уровнем комфортности проживания, определяющимся различными потребительскими свойствами жилой единицы как товара.

Потребительские свойства жилища определяются широким спектром различных факторов, которые можно классифицировать следующим образом:

- факторы, характеризующие собственно жилище;
- факторы, характеризующие территорию, на которой оно расположено.

К факторам, характеризующим собственно жилище, относятся:

- а) этажность, материалы стен, год постройки, степень физического износа и фактическое состояние дома;
- б) степень благоустройства, характеризующаяся имеющимся набором различных услуг, в первую очередь коммунальных;
- в) ресурсоемкость дома, под которой подразумевается необходимый объем ресурсов различного вида тепла, воды и др.

К факторам, характеризующим территорию, на которой расположен объект недвижимости, относятся:

- 1) расположение земельного участка в пределах муниципального образования;
- 2) форма пользования земельным участком и ограничения, обременяющие земельный участок;
- 3) площадь земельного участка, закрепленного за объектом недвижимости;

4) благоустроенность земельного участка, состояние проездов, тротуаров, подходов, площадь зеленых насаждений, состояние рекреационной зоны.

Для поддержания того или иного уровня комфортности проживания в различных домах требуются соответствующие ресурсы (прежде всего финансовые и материальные), величина которых может варьироваться в зависимости от многих факторов, основными из которых являются:

- исходное состояние жилищного фонда;
- имеющийся набор жилищно-коммунальных услуг;
- ресурсоемкость данного жилищного фонда, включающего установленное в нем сантехническое оборудование;
- площадь и благоустроенность придомового земельного участка, состояние твердого дорожного покрытия, тротуаров, газонов, кустарников, деревьев, зон отдыха и т.д.;
- уровень ущерба, наносимого объекту недвижимости проживающим в нем населением.

Все вышеперечисленное требует индивидуального подхода к каждому объекту недвижимости. Для каждого такого объекта, нужна программа управления, учитывающая все особенности жилого дома и прилегающего к нему участка.

Управление жилищным фондом осуществляется собственником жилищного фонда непосредственно, либо через уполномоченные им органы или организации в целях:

- а) обеспечения более эффективного функционирования жилищно-коммунального хозяйства;
- б) формирования структур: управляющих организаций, товариществ собственников жилья и других структур;
- в) создания системы договорных отношений в управлении жилищным фондом, а также на всех этапах производства и предоставления жилищно-коммунальных услуг;

г) завершения процесса передачи в муниципальную собственность ведомственных объектов жилищно-коммунального хозяйства.

Еще одно направление работы органов местного самоуправления по повышению экономической самостоятельности системы управления жилищным фондом муниципального образования – применение современных финансовых инструментов в сфере управления жилищным фондом.

Основными финансовыми инструментами для повышения эффективности функционирования системы, являются страхование ответственности управляющих организаций и страхование жилищного фонда.

Применение данных инструментов позволит ликвидировать последствия аварийных ситуаций с минимальными финансовыми потерями для бюджета муниципального образования и средств собственников жилья. Основной задачей органов местного самоуправления в этом направлении является координация работы собственников жилья, управляющих организаций и страховых компаний для соблюдения экономических интересов всех участников рынка.

Таким образом, в целях повышения экономической самостоятельности системы управления жилищным фондом муниципального образования на первом этапе развития должны применяться следующие инструменты:

— разработка нормативно-правовых механизмов для привлечения внебюджетных средств, в целях улучшения состояния жилищного фонда;

— проведение энергетических обследований и публикация результатов демонстрационных энергосберегающих проектов;

— создание условия для повышения кадрового потенциала отрасли;

— создание механизмов содействия обновления основных фондов организаций по управлению и эксплуатации жилищного фонда и применение инновационных технологий в эксплуатации жилищного фонда;

— формулирование схемы взаимодействия между управляющими организациями и страховыми компаниями.

В последнее время активизировалась целенаправленная деятельность по повышению экономической самостоятельности системы управления эксплуатацией жилищного фонда муниципального образования. По ряду вопросов произошел переход на следующую стадию – развитие экономических отношений в системе управления жилищным фондом.

1.3 Отечественный и зарубежный опыт управления эксплуатацией жилищного фонда территориального образования

Отечественная практика системы управления жилищно-коммунальным комплексом переход экономики Российской Федерации на рыночные рельсы в 1990-е года потребовал от властей разработки системы организации и контроля поставки коммунальных ресурсов потребителям.

В 1996 году выходит закон «О товариществах собственников жилья», который дал возможность собственникам многоквартирных домов управлять общим имуществом, обеспечить эксплуатацию, ремонт основных коммунальных сетей.

В 2005 году с выходом Жилищного кодекса закон утратил силу. В настоящее время порядок создания и управления товариществ собственников жилья (ТСЖ) регулирует Жилищный кодекс Российской Федерации [2].

Решение о создании товарищества собственников жилья может быть принято только на собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проведенном в порядке, предусмотренном статьями 45-48 Жилищного Кодекса РФ [2].

Решение о создании принимается большинством голосов собственников жилья вне зависимости от их присутствия на общем собрании. Данное положение регулирует 136 статья Жилищного Кодекса РФ [2].

Закон устанавливает, что если в состав товарищества собственников жилья входят менее 50% собственников жилья, то такое товарищество необходимо ликвидировать. Данное положение регулирует 141 статья Жилищного Кодекса РФ [2].

Товарищество собственников жилья требует создания управленческих органов. Высшим органом управления является Общее собрание членов, которое избирает Правление. Правление постоянно действующий исполнительный орган, из числа которого избирается Председатель Правления товарищества собственников жилья. Избирается Председатель Правления на 2 года. Председатель Правления имеет право действовать без доверенности от имени товарищества собственников жилья, обладает правом подписи всех документов товарищества. Данные положения регулируют статьи 144-149 Жилищного кодекса РФ [2].

Контролирующим органом товарищества собственников жилья является Ревизионная Комиссия. Данный орган осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Правления ТСЖ. Деятельность Ревизионной Комиссии регулирует статьи 150-153 Жилищного кодекса РФ [2].



Рисунок 1 – Схема управления товариществом собственников жилья в РФ

Товарищество собственников жилья не является коммерческой организацией и не имеет право на получение прибыли. Главным преимуществом товарищества собственников жилья в том, что занимаются управлением имуществом заинтересованные лица.

Второй популярной формой управления жилищно-коммунальным хозяйством является жилищно-строительные кооперативы. Жилищно-строительный кооператив объединяет будущих собственников жилья, которые самостоятельно управляют процессом строительства дома, а также управлением его имуществом. Жилищный кооператив выступает в качестве застройщика жилья. Данное положение регулируется статьей 110 Жилищного Кодекса РФ [2].

Для создания жилищно-строительный кооператив (ЖСК) необходимо не менее пяти участников. При этом их число не должно превышать количество жилых помещений. Решение об организации ЖСК принимает учредителями. Данное положение регулирует 112 статья Жилищного Кодекса РФ [2].

Жилищно-строительный кооператив, как и Товарищество собственников жилья требует создания органов управления. Органами управления в ЖСК являются общее собрание членов. Если количество членов кооператива более пятидесяти, то в качестве органа управления выступает конференция. Из числа членов избирается Правление ЖСК и Председатель ЖСК. Данные положения регламентируются статьей 115 Жилищного кодекса РФ. Председатель имеет право без доверенности выступать от имени ЖСК и подписывать документы. Это положение регламентирует статья 119 Жилищного Кодекса РФ.

Также, как и в товариществе собственников жилья в жилищно-строительном кооперативе присутствует контролирующий орган. Ревизионная комиссия следит за финансово-хозяйственной деятельностью. У Ревизионной комиссии есть свой Председатель. Данное положение регулирует 120 статья Жилищного Кодекса РФ [2].

Ликвидация жилищно-строительного кооператива происходит согласно 61 статьи Гражданского Кодекса РФ. ЖСК как форма управления жилищно-коммунальным хозяйством имеет свои плюсы и минусы. Преимуществом является меньшее число административных барьеров, снижение стоимости будущего жилья, за счет исчезновения посредника, паевые взносы не облагаются налогом. Однако отсутствие государственных гарантий, сложные юридические процедуры, а также невозможность определить конечную стоимость жилья и срок окончания строительства делают данный вид управления жильем не самым привлекательным. [4]



Рисунок 2 – Схема организации и управления жилищно-строительного кооператива в РФ

Популярным видом управления жилищно–коммунальным хозяйством является управляющая организация. В отличие от предыдущих видов управления жилищно-коммунальным хозяйством данная форма предусматривает получение прибыли и работает как полноценная коммерческая организация.

Управляющая организация – юридическое лицо, созданное для управления и эксплуатации, технического и санитарного содержания многоквартирных домов на основе возмездного договора с собственниками.

Управляющая компания должна иметь лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом.

Договор с управляющей компанией должен содержать состав имущества дома, перечень работ, которые будет осуществлять компания, порядок определения цены и тарифов, порядок контроля за деятельностью организации. Данное положение регламентируется статьей 161 частью 3 Жилищного кодекса РФ [2].

Договор заключается сроком не менее чем на год, но не более чем на 5 лет. Расторжение договора регламентируется Гражданским Кодексом РФ. [4]

В случае невыполнения управляющей организацией своих обязательств, собственники многоквартирного дома в праве отказаться от исполнения договора. Данное положение предусмотрено в статье 161 частью 8 пунктом 2 Жилищного кодекса РФ [2].

Управляющая компания за 30 дней до завершения договора, обязана передать техническую документацию и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей компании, либо товариществу собственников жилья.

Преимуществом заключения договора с управляющей организацией является высокая квалификация специалистов в сфере управления имуществом многоквартирного дома. Управляющая компания обладает развитой материально-технической базой и связями. Помимо этого, управляющие организации быстрее адаптируют документацию к изменениям в Жилищном и Гражданском законодательствах. Отношения между организацией и собственниками жилья

регулируются договором, что гарантирует либо выполнение всех обязательств, либо возмещение ущерба – это также является плюсом [2].



Рисунок 3 – Схема управления многоквартирным домом через управляющую организацию в РФ

Однако несмотря на преимущества управляющая компания имеет ряд недостатков. Деятельность организации не всегда прозрачна для собственников жилья, так как денежные средства поступают на расчетный счет организации. Часто проблемы решаются не оперативно, а полный объем работ либо не выполняется, либо совершается некачественно из-за высокой степени износа основных фондов коммунальных систем.

В странах Европы жилищно-коммунальная сфера характеризуется разнообразием форм собственности. Жилищные кооперативы, где проживают

собственники и арендаторы, частные многоквартирные дома, в которых квартиры сдаются в аренду, муниципальные дома для социально незащищенных слоев населения, многоквартирные дома-кондоминиумы, в которых проживают собственники квартир, объединенные в соответствии с законом как Ассоциации собственников жилья, еще не полный перечень всех форм.

Отношения между собственниками регулируются уставом ассоциации, и каждый владелец квартиры или нежилого помещения автоматически становится членом ассоциации. Кроме того, каждая ассоциация в дополнение к уставу принимает внутренние правила, которые определяют права и обязанности домовладельцев. Это является одним из главных отличий от российских товариществ собственников жилья.

На Западе широко распространена судебная практика по делам с участием ассоциаций собственников жилья. Такие дела касаются в основном задолженностей по обязательным платежам собственников или нарушения установленных в кондоминиуме правил.

В большинстве стран Европы и США ассоциации домовладельцев является более предпочтительным вариантом управления жилищно-коммунальным хозяйством. Собственники сами заинтересованы в самостоятельном управлении дома, контролирует за потоками финансовых средств.

В странах Содружества Независимых государств и Восточной Европы происходят приблизительно такие же процессы, как и в России. Создаются подобные товариществу собственников жилья структуры. Например, в Казахстане популярность приобрели кондоминиумы, на Украине – Объединение Совладельцев Многоквартирным Домом (ОСМД), в Белоруссии – товарищества собственников жилья.

В прочем наблюдаются и похожие проблемы, связанные с высоким износом основных фондов коммунальной системы, низкая инициативность граждан, невысокие доходы населения.

Одной из популярных форм управления жилищно-коммунальным хозяйством за рубежом является кондоминиум. Данная форма близка к российскому понятию «Товарищество собственников жилья».

Также, как и в ТСЖ избирается общее собрание и управляющий кондоминиума. Общее собрание определяет будущие направления работы кондоминиума, а также перечень услуг, которые будут осуществлять общее собрание и стоимость работ. [33]

В зарубежной практике управляющий может назначаться не из числа собственников жилья, а сторонний человек, имеющий обширные знания и навыки в управлении жильем. Управляющий избирается на один год. Хотя бы раз в год он обязан проводить общее собрание жильцов, на котором корректируется деятельность кондоминиума и решают спорные вопросы.

Каждый член кондоминиума обязан платить за предоставленные услуги. В случае задолженности по оказанным услугам, неплательщик может получить запрет на использование коммунальных услуг.

В стоимость услуг входит пользование коммунальными услугами (водоснабжение, электричество, канализация), обслуживание и ремонт жилья, заработная плата сторонних рабочих (садовник, уборщик), телевидение, домофон, охрана.

Часто кондоминиумы сотрудничают с ремонтно-эксплуатационной организацией, которые оказывает услуги по содержанию жилья и устранению коммунальных аварий.

На данный момент кондоминиумы являются привлекательной формой управления общим имуществом в США, странах Западной Европы, Скандинавии.

В Финляндии основной формой управления многоквартирным домом является Квартирное Акционерное Общество (КАО). Житель дома становится акционером общества, имеет во владении определённое количество акций, дающие право владения определенной площадью в доме. [33]

По умолчанию в обязанности акционера входят оплата коммунальных услуг, капитального ремонта, налога на недвижимость. Как и в ТСЖ выбирается орган управления – домоуправление, членам которого выплачивается заработная плата.

Помимо этого, особенностью квартирному акционерному обществу является ограничения на ведение «стихийного ремонта» – ситуации, когда один из акционеров намеревается сделать ремонт без согласия других акционеров. Акционер, намеревающийся сделать ремонт обязан уведомить домоуправление, предоставить документы на перепланировку, о характере ремонтных работ.

В Великобритании поставщики коммунальных услуг – частные компании. Каждый житель Великобритании в праве изменить поставщика услуг, но не чаще чем раз в неделю. Помимо этого, житель имеет право закупать коммунальные услуги у разных поставщиков.

Во Франции одной из форм управления недвижимым имуществом является – синдикат. Как и в Великобритании все поставщики услуг – частные компании. Одной из особенности жилищно-коммунального хозяйства во Франции является отсутствие платы за горячее водоснабжение и отопление. Воду нагревают бойлеры, установленные в каждой квартире. Для организации отопления квартиры житель дома заключает контракт с газовой компанией. Житель включает отопление по своему усмотрению. [33]

Собственники распоряжаются своим имуществом, используют каждую полезную площадь в своих интересах, если это не ущемляет права соседей. Также жильцы вправе надстраивать мансарды, строить на земле дома, различные здания, разбивать клумбы и т. д.

Однако для отказа от какого-то имущества или части земельного участка необходимо единогласное решение собственников. Оплата за коммунальные и жилищные услуги взимается из расчета жилой площади. Руководство синдиката определяет необходимую сумму затрат на содержание дома и оптимальное коммунальное обслуживание. Продавая квартиру, собственник должен быть освобожден от обязательств по отношению к синдикату, в том числе финансовых.

Голландский опыт в решении жилищных проблем и возрождении жилищного фонда сочетает:

- 1) высокую рыночную эффективность и защиту интересов большинства населения;
- 2) государственное регулирование и поощрение частной инициативы;
- 3) крупномасштабное социально-градостроительное экспериментирование и соблюдение интересов собственного домовладения.

Жилищная организация обязана следить за состоянием дома: своевременно обновлять удобства (плиты, водопроводную сеть, перестелить пол). При этом учитываются пожелания жильцов. По мимо этого жильцы имеют право запросить внеплановый ремонт помещения от жилищной корпорации, однако это повысит ренту. Житель дома имеет право самостоятельно сделать ремонт без повышения ренты. Важным моментом является аварийное обслуживание дома, которая осуществляется круглосуточно. [19]

Для эффективного управления корпорации создают хорошие условия для работников. Жилищные корпорации стремятся создавать хорошие условия труда (чистые, светлые, укомплектованные офисы), достойную оплату труда как главный стимул к качественному выполнению работ, корпоративная культура. [19]

Жилищные корпорации заинтересованы в хороших отношениях между соседями. В случае, если конфликты возникли ввиду шума, грязи от соседей, то жилищные корпорации проводят дополнительную шумоизоляцию, нанимают клининговые компании. В случае, если конфликт на фоне личной неприязни может быть привлечена полиция.

Жилищные компании активно консультируют жильцов социального жилья. Жилищные консультанты находятся в постоянном контакте с администрациями муниципалитетов, общественными организациями, поставщиками ресурсов и готовы оказать помощь жильцам в решении различных вопросов. По мимо этого

жилищные корпорации занимаются инспекцией домов, текущим ремонтом и обслуживанием.

На основе изученного материала представим сравнительную таблицу в управлении жилищно-коммунальной сфере в разных странах.

Таблица 1 – Управление жилищно-коммунальной сферой в разных странах

Страна	Характерные черты управления ЖКХ	Пример
Россия	Собственники многоквартирных домов могут сами управлять общим имуществом, обеспечить эксплуатацию, ремонт основных коммунальных сетей.	Управляющая компания
США	Также, как и в ТСЖ избирается общее собрание и управляющий кондоминиума. Общее собрание определяет будущие направления работы кондоминиума, а также перечень услуг, которые будут осуществлять общее собрание и стоимость работ.	Кондоминиумы
Украина	Создаются подобные товариществу собственников жилья структуры	Объединение Совладельцев Многоквартирным Домом (ОСМД)
Финляндия	Житель дома становится акционером общества, имеет во владении определённое количество акций, дающие право владения определенной площадью в доме.	Квартирное Акционерное Общество (КАО)
Великобритания	Каждый житель в праве изменить поставщика услуг, но не чаще чем раз в неделю	Поставщики коммунальных услуг – частные компании
Франция	Отсутствие платы за горячее водоснабжение и отопление. Воду нагревают бойлеры, установленные в каждой квартире. Для организации отопления квартиры житель дома заключает контракт с газовой компанией. Житель включает отопление по своему усмотрению.	Синдикат
Нидерланды	Жильцы имеют право запросить внеплановый ремонт помещения от жилищной корпорации, однако это повысит ренту Важным моментом является аварийное обслуживание дома, которая осуществляется круглосуточно.	Жилищные корпорации

Таким образом из таблицы мы видим, что управление жилищно-коммунальной сферой в разных странах, в основном отличается от российской и в целом друг от друга. Собственник вправе выбирать управленческую компанию или же пользоваться услугами действующей компанией на территории частной собственности.

1.4 Методика анализа управления эксплуатацией жилищного фонда муниципального образования

В изменившейся ситуации, когда жилищный фонд перешел в основном в собственность отдельных граждан, требуются новые подходы к его управлению. В этих условиях новое жилищное законодательство определяет условия и порядок передачи управления жилищным фондом в руки его же собственников, реализуя механизмы внедрения системы обслуживания жилья. Рыночные условия предполагают, что наиболее эффективное управление имуществом сможет осуществлять его собственник, нежели централизованное государственное управление. В целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, решения вопросов коммунальных услуг, а также надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, управление передается гражданам, собственникам помещений, проживающим в этом доме.

Так, в соответствии с ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: [2]

1) Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме. Этот способ подходит для небольших многоквартирных домов – на 15-20 квартир и требует наибольшего участия собственников квартир в решении всех вопросов, связанных с содержанием дома и придомовой территории. Все важные вопросы собственники дома решают на общем собрании.

2) Управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом. Такое управление подходит как для больших многоквартирных домов, так и для средних. Домом в таком случае управляет ТСЖ через специально созданные органы управления. Жильцы, являющиеся членами ТСЖ, принимают участие в решении основных вопросов, касающихся содержания дома и придомовой территории.

3) Управление управляющей организацией. Если в качестве способа управления выбрана управляющая компания, то жители дома нанимают организацию, которая и будет заниматься решением всех вопросов.

Есть и четвертый вариант: в случае целенаправленного решения, решение принимается на уровне местной власти.

Действующее законодательство предоставляет собственникам помещений в многоквартирных домах возможность самостоятельно решать вопросы, связанные с несением расходов на содержание и ремонт жилья. Объединение собственников помещений в виде товариществ собственников жилья, обладая правами юридического лица, способно эффективно использовать финансовые средства собственников помещений.

Методы анализа управления эксплуатацией жилищного фонда:

1) Анализ коэффициента финансовой стабильности управляющей компании:

$$K_{фин} = \frac{K_{соб} + Обдс}{Побщ} \quad (1)$$

Где: $K_{фин}$ — коэффициент финансовой устойчивости;

$K_{соб}$ — собственный капитал;

Обдс — долгосрочные займы и кредиты (обязательства);

Побщ — общий размер капитала.

2) Анализ уровня износа основных фондов, находящихся на территории управляющей организации управления эксплуатации жилищного фонда:

$$N1 = \frac{Sp}{S} \times 100\% \quad (2)$$

Где: N1= уровень износа фонда;

Sp – площадь износа;

S – общая площадь фонда.

3) Анализ динамики тарифов на услуги за эксплуатацию жилищного фонда:

$$W = \frac{VN = 100\%}{Vn - 1 = x\%} \quad (3)$$

Где: W – динамика

тарифов;

VN – текущий год.

4) Анализ стратегии доли оказываемых услуг на рынке жилищно-коммунальные услуги:

$$Di = \frac{Qi}{V} \times 100\% \quad (4)$$

Где: Di – доля каждой услуги на рынке

Qi – объем предоставляемых услуг на рынке;

V – Общая емкость рынка.

5) Анализ статистики обращения граждан в управляющую компанию, по вопросам эксплуатации жилищного фонда.

6) Анализ

$$ЧТС = \sum_{t=1}^T Pt \times Kdt - \sum_{t=1}^T Jt \times KDt$$

эффективности

вложенных в проект

инвестиций.

(6)

$$ИР = \frac{\sum_{t=1}^T Pt \times KDt}{\sum_{t=1}^T Jt \times KDt} \quad (7)$$

Где P_t - доход от проекта в t -м году;

KD_t - коэффициент дисконтирования в t -м году;

I_t - инвестиции в проект в t -м году;

T - продолжительность расчетного периода;

t - номер расчетного года.

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

ЖК РФ возлагает обязанности по содержанию общего имущества на следующих лиц: [2]

1) согласно ст.30 ЖК РФ - на собственников жилого помещения возложено не только бремя содержания этого помещения, но и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

2) в соответствии со ст.43 ЖК РФ - на собственника комнаты в коммунальной квартире также возложено бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором;

3) на основании ст.65 ЖК РФ - на наймодателя жилого помещения по договору социального найма возложена обязанность, в частности, принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в

многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение; осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

Эксплуатация и ремонт жилых помещений, входящих в состав всех видов жилищных фондов, осуществляются с обязательным соблюдением единых правил эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Целями обслуживания и эксплуатации являются:

- 1) обеспечение сохранности жилищного фонда всех форм собственности;
- 2) проведение единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий;
- 3) обеспечение выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда;

Граждане, юридические лица, являющиеся нанимателями, арендаторами и собственниками жилых помещений в домах всех форм собственности, имеют право участвовать в управлении жилищным фондом по месту жительства с целью защиты своих экономических и социальных прав и интересов, участвовать в выборе эксплуатационных и ремонтных организаций.

Указанные лица обязаны:

- 1) использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;
- 2) бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда, а также использовать его без ущерба для других лиц;
- 3) выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;

4) своевременно производить оплату жилья, коммунальных услуг.

Жилищно-эксплуатационные организации (а при их отсутствии - предприятия, учреждения, организации, осуществляющие эксплуатацию жилых домов) обеспечивают сохранность жилищного фонда и надлежащее его использование, высокий уровень обслуживания граждан, а также контролируют соблюдение гражданами правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории.

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

1) управление жилищным фондом:

а) организацию эксплуатации;

б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;

в) все виды работы с нанимателями и арендаторами;

2) техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий;

а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное, - представляет собой комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств;

б) осмотры - их целью является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений;

в) подготовка к сезонной эксплуатации - ее целью является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период. При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:

— устранить неисправности стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных

заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо - и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;

—привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных примыканий;

—обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов;

г) текущий ремонт - это ремонт занимаемых жилых комнат и вспомогательных помещений, он выражается в производстве, например, таких работ, как: побелка потолков, окраска стен или оклейка обоями, окраска подоконников, вставка стекол и т.д. Текущий ремонт нанимателями жилых помещений по договорам социального найма производится на условиях и в порядке, определяемых договором и ЖК РФ [2].

Он включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей. Работы по текущему ремонту подразделяются на:

—планируемые - к ним относятся периодические осмотры и профилактический ремонт;

—непредвиденные - устранение мелких повреждений и неисправностей по заявкам жильцов, устранение последствий аварий и стихийных бедствий, проведение внеочередных осмотров после стихийных бедствий и аварий.

Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией в составе представителей собственников жилищного фонда и организации по обслуживанию жилищного фонда;

д) капитальный ремонт выражается в восстановлении в период службы жилых зданий отдельных износившихся конструкций и оборудования дома. В результате капитального ремонта происходит ликвидация или уменьшение физического износа конструкций и инженерного оборудования жилого дома. Капитальному ремонту может быть подвергнут жилой дом в целом либо только отдельные его элементы: подъезды, этажи и т.д. При его проведении следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления;

3) санитарное содержание:

а) уборка мест общего пользования (содержание лестничных клеток, чердаков, подвалов и технических подполий);

б) уборка мест придомовой территории (площадок, садов, дворов, дорог, тротуаров, дворовых и внутриквартальных проездов территорий) должна производиться организациями по обслуживанию жилищного фонда; тротуары допускается убирать специализированными службами;

в) уход за зелеными насаждениями, озеленение - оно выполняется после очистки территории от остатков строительных материалов, мусора, прокладки подземных коммуникаций и сооружений, прокладки дорог, проездов, тротуаров, устройства площадок и оград.

Таким образом, эксплуатация, управление, техническое обслуживание жилых домов представляют собой комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение сохранности объектов недвижимости, сохранение их функционального назначения. Эта система должна быть направлена на предупреждение их преждевременного износа и обеспечение надежного функционирования.

2 АНАЛИЗ УПРАВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА (НА ПРИМЕРЕ ООО «ЖИЛИЩНОЕ РЕМОНТНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ УПРАВЛЕНИЕ №1» Г. МАГНИТОГОРСК)

2.1 Организационная структура и основные направления деятельности ООО «Жилищное ремонтно-эксплуатационное управление № 1» г. Магнитогорска

Проанализируем на основе предложений авторской литературы управление эксплуатацией жилищного фонда на примере ООО «ЖРЭУ №1».

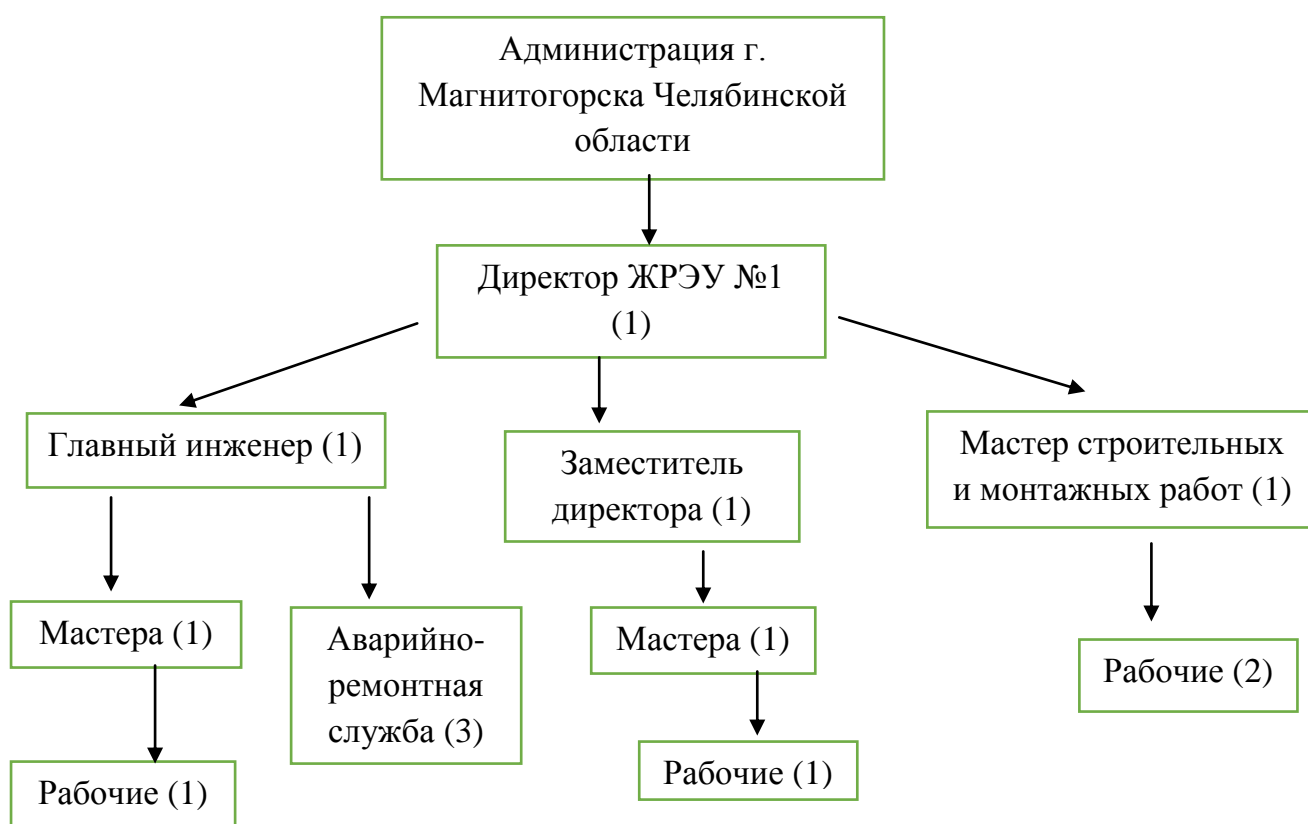


Рисунок 4 – Организационная структура ООО «ЖРЭУ – №1»

Организационная структура является линейной, органом и субъектом управления является директор Щепеткин Константин Иванович, назначаемый учредителем. Объектом управления является персонал организации. Он несет

персональную ответственность по выполнению возложенных на ООО «ЖРЭУ-1» функций.

Можно сделать вывод, что органом управления является директор, назначаемый учредителем (Администрация г. Магнитогорска). Он несёт персональную ответственность по выполнению возложенных на ООО «ЖРЭУ- 1» функций. Главный инженер подчиняется непосредственно директору и несет ответственность за результаты деятельности предприятия. Заместитель директора относится к категории руководителей, принимается на работу и увольняется с нее приказом директора, которому он непосредственно подчиняется в своей работе. Мастер строительных и монтажных работ относится к категории руководителей и непосредственно подчиняется руководителю ООО «ЖРЭУ №1».

Структура персонала по квалификации представлена ниже (таблица 2).

Таблица 2 – Структура персонала предприятия по квалификации

Квалификация	2015 чел (%)	2016 чел (%)	2017 чел (%)
ИТР	12 (15,8)	13 (17,1)	14 (18,4)
Дворники	39 (51,3)	37 (48,7)	38 (50)
Монтажники	15 (19,7)	16 (21,1)	14 (18,4)
Сварщики	4 (5,3)	3 (3,9)	2 (2,6)
Плотники	3 (3,9)	3 (3,9)	2 (2,6)
Маляры	3 (3,9)	3 (3,9)	2 (2,6)
Всего:	76 (100)	75 (100)	72 (100)

Источник: по данным бухгалтерской отчетности ООО «ЖРЭУ №1».

Из таблицы видно, что по количеству персонала большинство — это дворники. Их процент анализируемого периода колебался в районе 50 %. Меньше всего по количеству персонала в организации работают плотники и маляры. Их процент на протяжении периода снизился с 3,9 % до 2,6 %, что связано процессом оптимизации численности персонала.

Структура персонала по квалификации и категории представлена ниже (таблица 3).

Таблица 3 – Структура персонала предприятия по категории

Категория персонала	2015 чел (%)	2016 чел (%)	2017 чел (%)
Руководители высшего звена (от заместителей руководителей направлений и выше)	3 (3,9)	3 (4,0)	3 (4,2)
Руководители среднего звена (уровень мастеров и начальников служб)	4 (5,3)	5 (6,7)	6 (8,3)
Специалисты	5 (6,6)	6 (8,0)	5 (6,9)
Рабочие	64 (84,2)	61 (81,3)	58 (80,6)
Всего:	76 (100)	75 (100)	71 (100)

Из таблицы видно, что в организации большинством являются рабочие 64 человека, в процентном соотношении 83%. Количество руководителей среднего звена за 2015 по 2017гг. выросло с 5,3 до 8,3 %.

Можно выделить следующие задачи мастеров ООО «ЖРЭУ №1»:

—расстановка бригад и не входящих в их состав звеньев и отдельных работников на участке;

—распределение по бригадам;

—проведение производственного инструктажа;

—выдача нарядов;

—прием законченных работ;

—выписка нарядов на выполненные работы;

—оформление документы по учету рабочего времени, выработки, простоев.

Рабочие обеспечивают исправное состояние, безаварийную и надежную работу обслуживаемых систем центрального отопления, водоснабжения, канализации и водостоков, правильную их эксплуатацию, своевременный качественный ремонт, изучают условия работы данных систем, выявляют причины преждевременного износа, принимает меры по их предупреждению и устранению, принимают участие в ликвидации неисправностей в работе систем, их ремонте, монтаже, регулировке и испытаниях, а именно осуществляет:

—разборку, ремонт и сборку сложных деталей и узлов санитарно-технических систем;

- центрального отопления, водоснабжения, канализации и водостоков;
- сортировку труб, фитингов, фасонных частей, арматуры и средств крепления;
- транспортирование деталей трубопроводов, санитарно-технических приборов и других грузов;
- соединение трубопроводов, отопительных панелей, санитарно-технических кабин и блоков;
- смену участков трубопроводов из чугунных труб;
- установку дефектных мест при испытании трубопроводов;
- обслуживаемых систем центрального отопления, водоснабжения, канализации и водостоков.

Аварийно-ремонтная служба (АРС) предназначена для оперативного устранения крупных повреждений, отказов, аварий конструкций и инженерного оборудования жилых зданий, сетей и объектов обеспечения нормального функционирования жилищного фонда.

В обязанности аварийной службы входит: срочная ликвидация засоров канализации и мусоропроводов внутри строений, устранение повреждений сипом водопровода, отопления и канализации, находящихся на балансе жилищных организаций и обслуживаемых аварийной службой.

Средняя численность обслуживаемого населения составляет 17000 человек.

Обслуживаемые площади составляют:

- проезды 33222 м²;
- тротуары 30775 м²;
- отмостки 8480 м²;
- дорожки 199 м²;
- газоны 167,9 га;
- количество деревьев 4800 шт;
- лестничных клеток 29700 м²;
- крылец 2022,4 м²;

—площадь кровли 32920 м²;

—подвалы 32920 м².

Целью деятельности общества является удовлетворение потребностей населения и предприятий в продукции и услугах, насыщение потребительского рынка товарами народного потребления, создание рабочих мест, извлечение прибыли в интересах общества и его участников.

Предметом деятельности общества являются следующие виды:

—содержание и ремонт объектов жилого фонда и придомовой территории;

—оказание платных бытовых услуг населению, в том числе:

а) ремонт бытовых электроприборов;

б) содержание автостоянок и гаражей;

в) изготовление изделий производственно-технического назначения;

г) электромонтажные, сантехнические, плотницкие, малярные, общестроительные работы;

д) производство товаров народного потребления;

е) другие виды деятельности, не запрещённые действующим законодательством.

Для осуществления видов деятельности, подлежащих лицензированию, общество обязано получить лицензию.

Размер уставного капитала составляет десять тысяч рублей, разделённый на доли участников. Уставный капитал общества определяет минимальный размер его имущества, гарантирующего интересы его кредиторов.

ООО «ЖРЭУ №1» оказывает следующие услуги:

—содержание и текущий ремонт, включая места общего пользования в жилых зданиях, за счет средств по оплате жилья;

—эксплуатация и ремонт мусоропроводов;

—уборка внутри подъездных и придомовых территорий;

—благоустройство придомовых территорий;

—замена изношенных (включая монтаж), ремонт и обслуживание внутридомовых водопроводных и канализационных систем;

—замена изношенных (включая монтаж), ремонт и обслуживание внутридомовых систем теплоснабжения и горячего водоснабжения.

Одной из целей деятельности муниципального управления является обеспечение комфортных условий проживания населения на территории муниципального образования. Для достижения указанной цели органы местного управления наделены определенными административными полномочиями, соответствующим имуществом и бюджетом.

На органы муниципального управления возлагается решение следующих вопросов в сфере жилищно-коммунального хозяйства:

- 1) владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью;
- 2) содержание и использование муниципальных жилищного фонда и нежилых помещений;
- 3) организация, содержание и развитие муниципальных энергоснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации;
- 4) организация снабжения населения и муниципальных учреждений топливом;
- 5) благоустройство и озеленение территории муниципального образования;
- 6) организация утилизации и переработки бытовых отходов.

Сегодня мощности ЖКХ изношены и нуждаются в обновлении. По отдельным муниципальным образованиям износ коммунальной инфраструктуры составляет 50–70% и увеличивается на 2–3% в год. Около 30% основных фондов ЖКХ уже полностью отслужили нормативные сроки. Износ основных фондов продолжает расти.

Таблица 4 – Уровень износа основных фондов, находящихся на территории ООО «ЖРЭУ №1»

Наименование фонда	Уровень износа в %
Котельные	55
Коммунальные сети водопровода	65
Канализация и тепловые сети	63
Электрические сети	58

Водопроводные насосные станции	65
Канализационные насосные станции	57
Очистные сооружения водопровода	54
Канализация	56

Исходя из данных таблицы можно увидеть, что все фонды, находящиеся на территории управления ООО «ЖРЭУ №1», изношены больше чем на 50%, что свидетельствует о необходимости замены.

2.2 Анализ и оценка показателей ООО «Жилищное ремонтно-эксплуатационное управление № 1» по управлению эксплуатацией жилищного фонда г. Магнитогорска

Стратегии управления предприятием ООО «ЖРЭУ-1» основывается на задачах организации. Задача ООО «ЖРЭУ-1» – осознание ответственности перед городскими жителями за качество поставляемых услуг. Общество прилагает все усилия к тому, чтобы до минимума сократить вредное воздействие своего производства на экологическое состояние окружающей среды.

В связи с указанными проблемами и этапами их осуществления, можно начать со статистики обращения граждан, по вопросам содержания многоквартирного дома, в управляющую компанию.

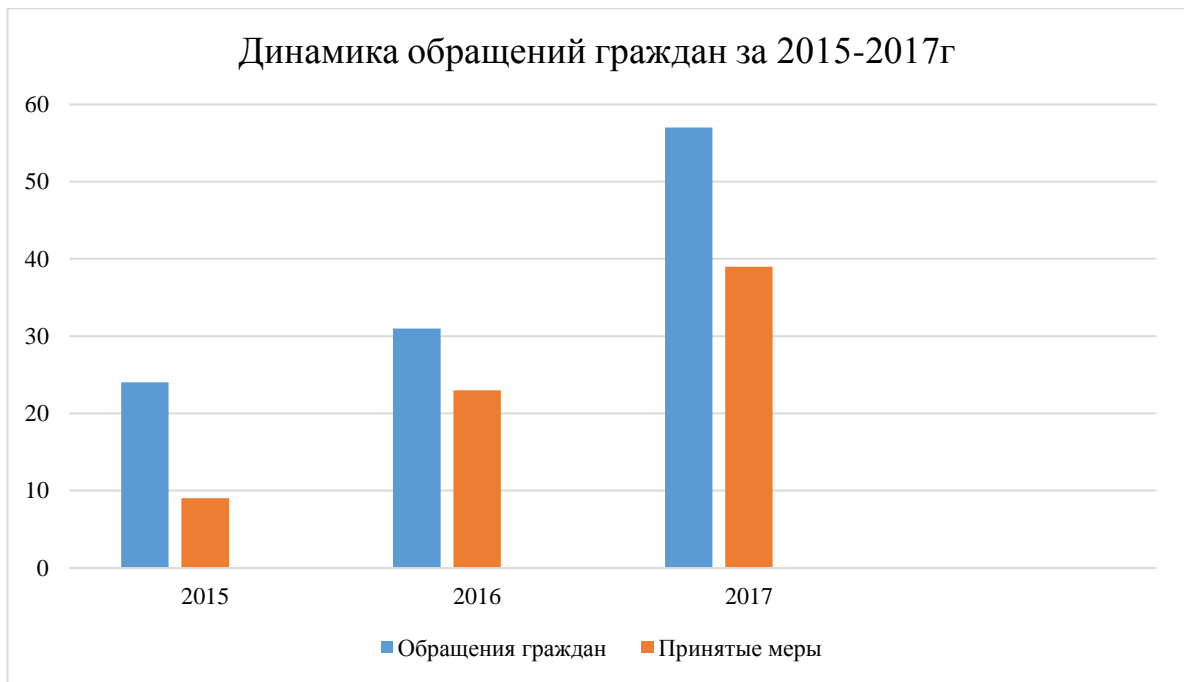


Рисунок 11 – Динамика обращений граждан за 2015-2017г

В связи с невыполненными работами и маленьким процентом устранения проблем по вопросам граждан, ООО «ЖРЭУ №1» обязаны предоставить сведения в письменной форме о выполнении обязательств по договорам управления. Они могут содержать:

- Снижение платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- Снижение платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании;
- Выявленные факты ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ не в соответствии с установленными Правительством РФ правилами содержания общего имущества в МКД и правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД.

Представленные сведения о выполнении обязательств, позволит контролировать деятельность управляющей компании и обязует в ближайшее время заняться решением проблем по вопросам граждан.

Проанализируем основные финансово-экономические показатели предприятия за анализируемый период (таблица 5), т.к. их состояние является индикатором эффективности реализации цели экономической стратегии. Данный анализ проведем отдельно по годам и в динамике.

Таблица 5 – Анализ финансово-экономических показателей ООО «ЖРЭУ-1» за 2015-2017

Наименование показателя	2015	2016	2017	Темп прироста за 2015 в %	Темп прироста за 2016 в %	Темп прироста за 2017 в %
Оплаченные доходы, тыс. руб.	13281,2	17052,0	19435,6	28,4	14,0	46,3
Начисленные доходы, тыс. руб.	15886,3	18012,8	20708,7	13,4	15,0	30,4
Расходы	13234,6	17098,8	18678,2	29,2	9,2	41,1
Прибыль (по оплате), тыс. руб.	46,6	-46,9	757,4	-100,6	-1514,9	1525,3

Окончание Таблицы 5

Рентабельность дохода в %	0,4	-0,3	3,9	-75	-1200	875
Разница между начисленными и оплаченными доходами, тыс. руб.	2605,1	960,8	1273,0	-63,1	32,5	-51,1

Источник: по данным бухгалтерской отчетности ООО «ЖРЭУ №1».

Оплаченные доходы предприятия (выручка и прочий доход по факту оплаты). Так как в организации действует упрощенная система налогообложения (УСН), то применяется кассовый метод признания доходов и расходов. Таким образом, доходами предприятия в бухгалтерском учете признаются только доходы, реально поступившие в кассу или на расчетный счет предприятия, независимо от периода, к которому они относятся. Данный показатель на протяжении всего периода демонстрировал стабильный рост по годам, что является положительным моментом: в 2015 г. он составил - 13281,218 тыс. руб., в 2016 г. – 17052,0 тыс. руб., в 2017 г. - 19435,6 тыс. руб. За 2017 г. по сравнению с 2015 г. оплаченные доходы предприятия выросли на 46, 34 %. Правда темпы прироста доходов организации замедлились в последний год (с 28,4 % до 14 %).

Начисленные доходы предприятия (выручка и прочий доход по методу начисления) также демонстрировали рост в 2016 и 2017 гг. В 2017 г. они выросли по сравнению с 2015г. на 30,4 %. Таким образом, темп их прироста ниже, чем темп прироста оплаченных доходов, что говорит о продуктивной работе по погашению дебиторской задолженности.

Расходы (себестоимость и прочие расходы по кассовому методу). В 2017 г. расходы выросли по сравнению с 2015 г. на 41,1 %. Темп роста расходов организации за весь анализируемый период ниже темпов роста оплаченных доходов, что является положительным моментом в плане финансового результата. Надо сказать, что учетная и финансовая политика предприятия на протяжении

анализируемого периода строилась на том, чтобы свести к нулю разницу между оплаченными и начисленными расходами.

Финансовый результат (прибыль) и рентабельность доходов. Согласно кассовому методу прибыль определяется как разница между оплаченными доходами и расходами. Поэтому при расчете прибыли и рентабельности будем применять именно его. Прибыль в 2015 г. составила 46,6 тыс. руб., в 2016 г. - 46,9 тыс. руб., в 2017 г.- 757,4 тыс. руб. В последний год наблюдается существенный рост прибыли. Рентабельность дохода в 2015 г. составила 0,4 %, в 2015 г - 0,3 %, в 2017 г.- 3,9 %. Только в последний год результат был более удовлетворительным. Это объясняется разницей между оплаченными и начисленными доходами. Основную часть этой разницы составляет дебиторская задолженность. Если бы прибыль была бы рассчитана методом начисления или дебиторская задолженность была бы нулевой, то прибыль и рентабельность были бы существенной выше. Поэтому одним из основных тактических приемом реализации экономической стратегии предприятия является снижение дебиторской задолженности.

Проанализируем коэффициент финансовой стабильности за 2015-2017 гг. (таблица 6).

Таблица 6 – Расчет коэффициента финансовой стабильности

Наименование статьи	Сумма по годам, тыс. руб.		
	2015	2016	2017
Собственный капитал предприятия	1835	1830	2068
Уставный капитал	10	10	10
Добавочный капитал	1825	1820	2058
Заемные средства	735,8	895,6	925,4
Общий размер капитала	4405,8	4555,6	6881,4
Коэффициент финансовой стабильности	0,6	0,6	0,4

Источник: по данным бухгалтерской отчетности ООО «ЖРЭУ №1».

Стратегия ценообразования. Одним из самых важных составных элементов экономической стратегии ООО «ЖРЭУ №1» является стратегия ценообразования.

Цены, находясь в тесной взаимосвязи со всеми переменными маркетинга, определяют рентабельность предприятия, его жизнеспособность и финансовую стабильность. Государственное тарифное регулирование не дает ООО «ЖРЭУ №1», проводить независимую ценовую политику. Пересмотр тарифов на услуги ЖКХ в 2015-2017гг. проводился крайне трудно, этот процесс скорее можно назвать политическим, чем экономическим. После проведения экспертизы процесс согласования и утверждения тарифов занимает более двух месяцев, что негативно отражается на результатах работы предприятия.

Далее проведем анализ тарифных цен на услуги в городе Магнитогорске, в том числе и в ООО «ЖРЭУ-№1» (таблица 7).

Таблица 7 – Тарифы на услуги ООО «ЖРЭУ-№1»

Наименование услуги	2015	2016	2017	Изменение тарифа с 2015 по 2017, в%
Водоснабжение (м ³)	23,13	24,52	25,49	9,3
Горячее водоснабжение (м ³)	97,44	100,2	104,1	6,4
Водоотведение (м ³)	19,73	20,95	21,79	9,4
Отопление (м ³)	43,66	44,66	46,39	5,8
Газоснабжение (м ³)	5,48	6,15	6,15	10,9
Услуги электроснабжение (Квт\ч)	2,74	2,92	3,03	9,6
Уборка территории (м ³)	2,61	2,61	2,35	-9,9
Вывоз ТБО (м ³)	1,03	1,03	1,03	-
Аварийное обслуживание	0,8	0,99	1,34	40,3
Обслуживание лифта	3,98	3,98	3,98	-
Обслуживание мусоропровода (м ³)	0,76	0,76	0,76	-

Источник: по данным бухгалтерской отчетности ООО «ЖРЭУ №1».

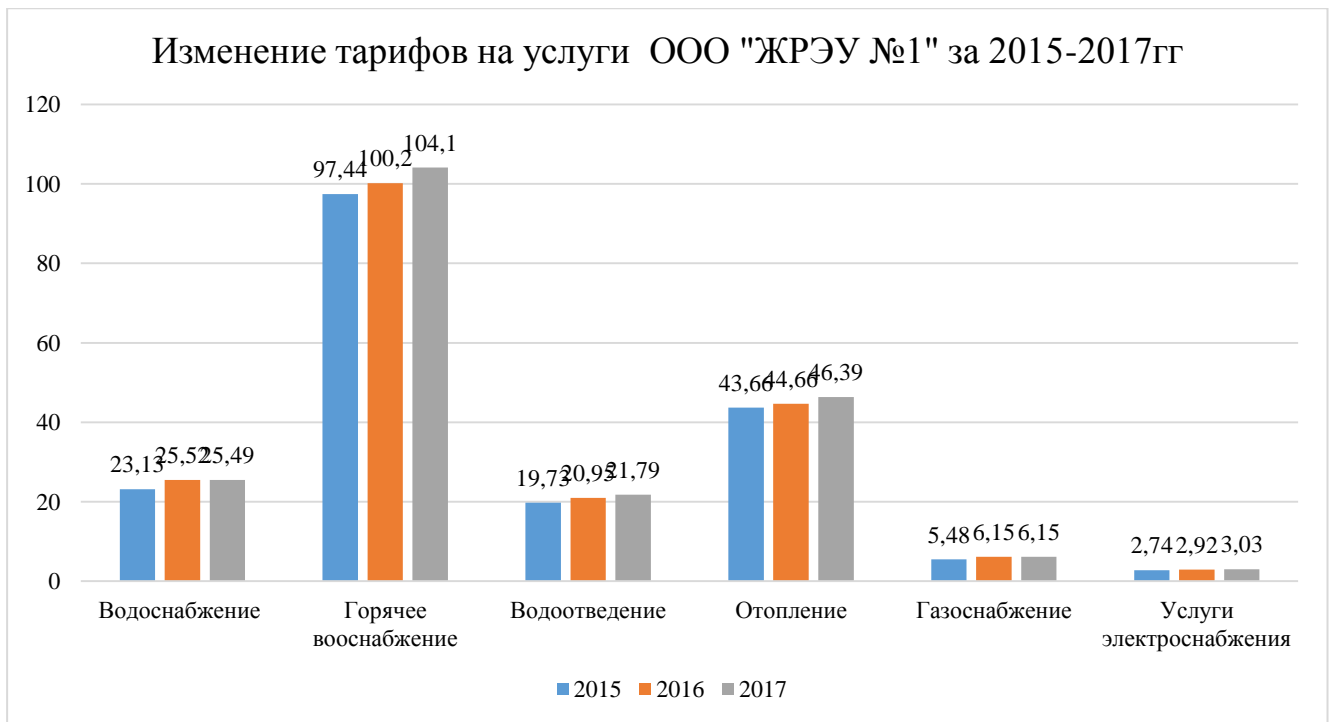


Рисунок 6.1 – Изменение тарифов на услуги ООО "ЖРЭУ №1" за 2015-2017гг

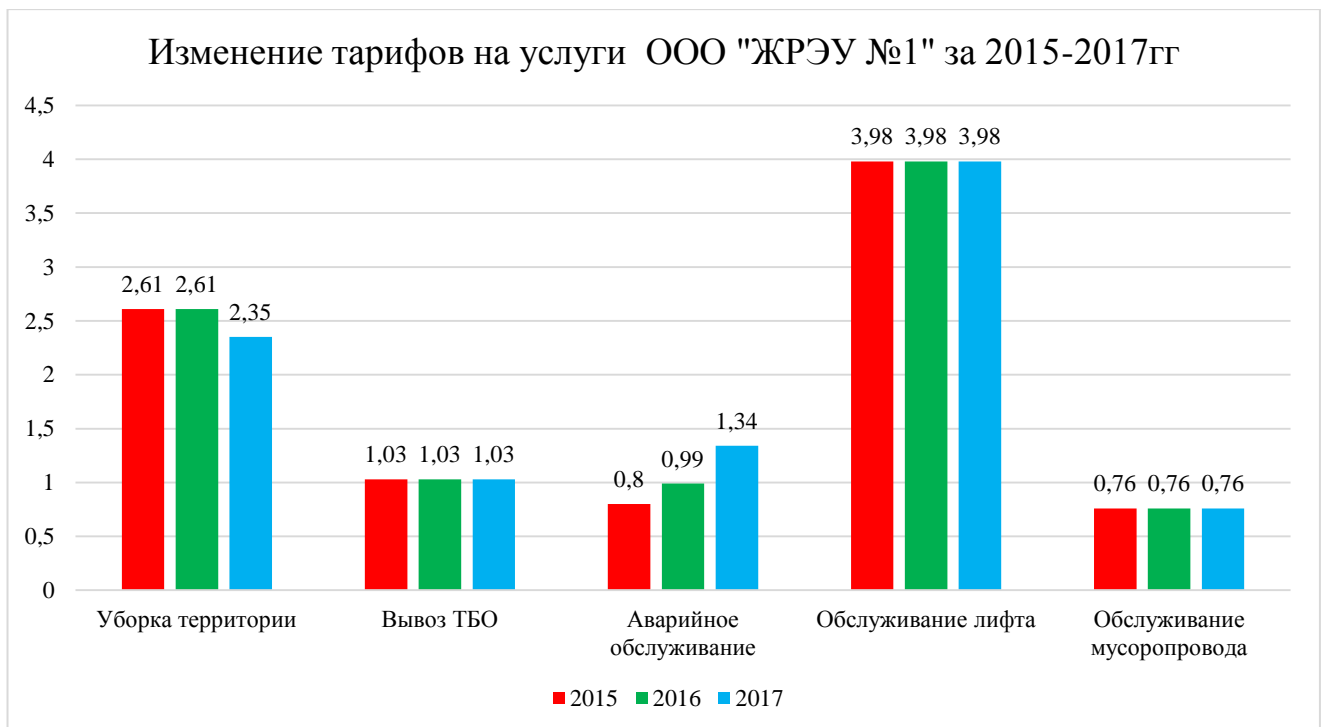


Рисунок 6.2 – Изменение тарифов на услуги ООО "ЖРЭУ №1" за 2015-2017гг

Из приведенных выше данных, видно, что цены на тарифные услуги с каждым годом увеличиваются и при этом средневзвешенный уровень цены с 2015 года по 2017 год составил прирост на 7,4%.

По видам оказываемых услуг предприятие занимает следующую долю на рынке жилищно-коммунальных услуг города:

- эксплуатация и ремонт мусоропроводов - 4 %;
- уборка внутриподъездных и придомовых территорий - 5,2 %;
- благоустройство придомовых территорий - 5,1 %;
- замена изношенных (включая монтаж), ремонт и обслуживание внутридомовых водопроводных и канализационных систем - 3,8 %;
- замена изношенных (включая монтаж), ремонт и обслуживание внутридомовых систем теплоснабжения и горячего водоснабжения - 4,2 %.

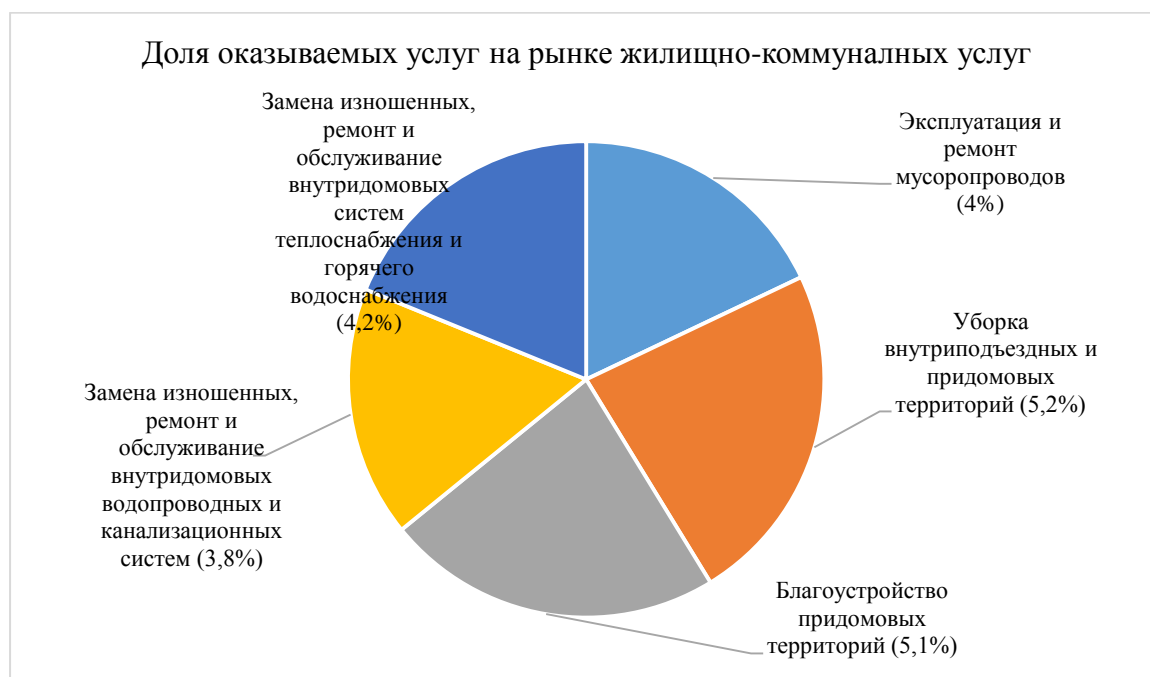


Рисунок 7 – Доля оказываемых услуг на рынке жилищно-коммунальных услуг

Надо сказать, что у предприятия нет четкой стратегии борьбы с конкурентами, что связано с тем, что реальная конкуренция в прямом смысле этого слова на рынке ЖКХ развита слабо, т.е. практически отсутствует. Это снижает стимул

руководства предприятия в плане совершенствования качества предоставляемых услуг.

Стратегия взаимодействия предприятия с рынками производственных ресурсов представляет собой набор принципиальных положений, позволяющих эффективно распределять ресурсы и на этой основе выбирать наиболее предпочтительных поставщиков производственных ресурсов. Она тесно связана со стратегией снижения производственных издержек. Грамотная работа с поставщиками играет большую роль в снижении затрат. Наличие нескольких поставщиков необходимых материалов позволяет поддерживать конкурентное отношение между ними и не допускать необоснованного роста цен на материалы. ООО «ЖРЭУ №1» с основными поставщиками материальных ресурсов работает напрямую по договорам поставки. Поэтому в 2015-2017 гг. значительного повышения цен на материалы не было.

В настоящее время в стадии разработки находится инвестиционный проект, связанный с реализацией идей по установке приборов, имеющих понятные и удобные для обывателей системы контроля затрат воды.

Новые приборы должны быть направлены в виде «дружественного интерфейса». Это красиво оформленные настенные мониторы, обрабатывающие информацию от датчиков, устанавливаемых в трубопроводе.

Для потребителей гораздо удобнее и доходчивее получать информацию сразу в денежном выражении.

Стоимость комплектующих выше стоимости сырья и материалов, поэтому они закупаются непосредственно у производителя, и при заключении контракта особое внимание покупатель уделяет их качеству и надежности поставки (сроки и соблюдение норм запасов). Отсутствие запаса комплектующих, равно как и их скопление нецелесообразно для производителя, несущего убытки или расходы по содержанию запаса.

2.3 Проблемы управления эксплуатацией жилищного фонда г. Магнитогорска

В ходе анализа состояния жилищно-коммунального хозяйства и изучения структуры управления им были выявлены следующие проблемы:

1. Высокий уровень тарифов на теплоснабжение как со стороны управляющих компаний, так и со стороны товариществ собственников жилья.

2. Низкий уровень контроля за деятельностью управляющих компаний и товариществ собственников жилья. Как было выяснено во второй главе, органы власти контролируют деятельность компаний только с помощью проверок: как плановых, так и внеплановых при наличии жалоб от жителей. Однако такой контроль не может в полной мере гарантировать качественную работу компаний в управлении многоквартирными домами. Необходимо внедрить мониторинг деятельности организаций, а по возникшим нарушениям выписывать предписания. Как один из инструментов стимулирования компаний может быть разработка рейтинга компаний по определенным критериям.

3. Низкие темпы оборудования жилых помещений жилищно-коммунальными удобствами такими как: водопровод, водоотведение, газо-, тепло-, электроснабжение – это провоцирует падения уровня жизни населения. Недостаток теплоснабжения в холодное время года может оказать негативное влияние на состояние дома.

На рынке услуг по управлению жилищным фондом усиливаются негативные тенденции. Опросы собственников жилья, проживающих на территории обслуживания ООО «ЖРЭУ №1», показывают, что не более 2-3% граждан удовлетворены работой своей управляющей компанией. Управляющая компания в большинстве случаев не может обеспечить надлежащего качества управления многоквартирных домов(МКД). Некачественное предоставление коммунальных услуг в ряде случаев порождает задолженности собственников недвижимости перед ресурсоснабжающими организациями.

Процесс контроля и приемки всех выполненных работ, управляющая компания обязана осуществлять надлежащим образом в интересах собственников имущества многоквартирных домов. Нередки случаи, когда в МКД в подъездах не проведен капитальный или косметический ремонт; долгое время не работает лифт или сломан мусоропровод. Очень часто у жильцов возникают претензии к стоимости и объему услуг, оказанных управляющей компанией. Плату за пользование ресурсами (электричеством, водой, газом) контролировать довольно просто – достаточно установить индивидуальные приборы учета. Сложнее дела обстоят с регулировкой систем центрального отопления, удаления с крыш снега и наледей, удаления мусора и очистка придомовых территорий, а также работами по текущему и капитальному ремонту.

Основные дефекты – это частичное разрушение штукатурки, потеря герметичности окон (сквозняки), сбои в работе инженерного оборудования, дефекты инженерных систем, неработающая электрика, замкнувшая проводка, плохая звукоизоляция, промерзание стен зимой. Могут образоваться усадочные нитевидные трещины:

— в комнатах: в местах прокладки электропроводки;

— в кухнях: в местах установки розеток, в местах прокладки электропроводки, в местах примыкания стены к вентиляционному блоку.

При обнаружении дефектов необходимо выполнить ряд последовательных работ. В случае если обнаруженные дефекты значительны, то при осмотре и фиксации нужно пригласить компетентного специалиста (эксперта по строительно-техническим вопросам), который составит описание недостатков, правильно выполнит их замеры и фотофиксацию, в результате все полученные данные будут сформированы в заключение специалиста (техническом отчете или ином подобном документе).

Кризисное состояние жилищного фонда обусловлено многими причинами:

— отсутствием эффективной системы управления;

—несоблюдение основных задач управляющей компании в отношении защиты прав собственника, а также нежелание повышать уровень качества жилья.

Вследствие этого происходит ухудшение состояния жилищно-коммунального хозяйства, повышается уровень износа инженерных сетей и технологического оборудования, что ведет к многочисленным судебным разбирательствам либо нарушению действующего законодательства.

На территории управления ООО «ЖРЭУ №1» находится около 200 домов. В начале каждого года планируются ремонтные работы на отдельных участках. Динамика выполнения работ представлена в таблице 8

Таблица 8 – Ремонтные работы на период 2015-2017 гг.

Типы ремонтных работ	2015		2016		2017	
	Запланированные работы	Выполненные работы	Запланированные работы	Выполненные работы	Запланированные работы	Выполненные работы
Ремонт системы водоснабжения	43	34	53	50	28	27
Смена приборов учета	48	48	88	86	12	14
Замена светильников в местах общего пользования	19	11	33	33	13	12
Ремонт подъездов	24	20	37	19	57	38
Ремонт кровли и фасада	51	50	60	49	45	31
Ремонт и замена частей водосточных труб	38	27	41	33	19	6

В таблице представлены некоторые данные по статистике выполнения работ. Как мы видим из таблицы, запланированные ремонтные работы значительно выше выполняемых. Представим статистику по годам наглядно.



Рисунок 8 – Статистика выполняемых работ за 2015 г



Рисунок 9 – Статистика выполняемых работ за 2016 г



Рисунок 10 – Статистика выполняемых работ за 2017 г

Невыполненные в срок ремонтные работы, влекут за собой последствия, и состояние дома может стать еще хуже. На данный момент на территории обслуживания ООО «ЖРЭУ №1» находится 22 дома в аварийном состоянии они изношены на 65-72%. Переселения ждут более 200 семей, многие из них переезжают в другие квартиры, так как состояние их собственности непригодно для жилья, многие остаются жить в аварийном доме в ожидании переселения.

Одной из самых больших проблем в жилищно-коммунальном комплексе является работа с должниками по оплате коммунальных услуг. Для решения данной проблемы необходимо грамотно построить систему работы с должниками. Среди мер, которые необходимо проводить нужно выделить:

1. Выявление задолженности: на данном этапе необходимо выявлять должников, определять размер долга, разработать систему действий по снижению задолженности или ее взысканию.
2. Предупреждение задолженности включает в себя систему мер, которые призваны снизить риск возникновения долгов у населения.

3. Снижение задолженности включает себя информирование должников о задолженности, личные встречи с должниками, составление соглашений о поэтапном погашении задолженности.

4. Взыскание задолженности через суд. Видами мер судебного воздействия являются:

- а) взыскание задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг;
- б) выселение должника из жилого помещения (ст. 90 ЖК РФ);
- в) взыскание пени (ст. 395 ГК РФ, п. 14 ст. 155 ЖК РФ).

Структура управления комплекс жилищно-коммунального хозяйства также нуждается в совершенствовании. Среди проблем, которые можно выделить:

- 1) низкая вовлеченность жителей в управлении домом;
- 2) низкий уровень информационного обеспечения;
- 3) волатильность при принятии решений;
- 4) низкий уровень управленческих и экономических знаний у населения для управления многоквартирным домом.

Для решения проблем низкой вовлеченности жителей в управлении многоквартирными домами и скудного информационного обеспечения можно предпринять различные меры, например, ввод в штат администрации района специалистов-консультантов, которые бы могли оказать консультативную помощь жителям по вопросам обслуживания жилищного фонда, тарифов на коммунальные услуги и принцип их формирования. Другой функции данных специалистов будет прием жалоб и предложений по улучшению качества предоставляемых услуг. Данные предложения могли направляться к руководству управляющих компаний, а жалобы рассматривал отдел инспекционного контроля и ЖКХ. По мимо этого специалисты могли бы проконсультировать председателей новых товариществ собственников жилья о способах эффективного управления многоквартирным домом.

3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА Г. МАГНИТОГОРСКА

3.1 Основные направления и рекомендации по совершенствованию управления эксплуатацией жилищного фонда (на примере ООО «Жилищное ремонтно-эксплуатационное управление № 1» г. Магнитогорск)

Одной из главных целей программ развития управления ЖРЭУ №1, является развитие среды проживания граждан, а именно: обеспечение растущих потребностей населения современными условиями комфортности, безопасности функционирования инженерно-технической инфраструктуры; экономическая, энергетическая и экологическая эффективность вложений; развитие новых форм управления жилищным фондом, оперативность управления и эффективность технической эксплуатации жилищного фонда:

—выбор подрядчика по выполнению работ и поставке ресурсов для предоставления жилищных и коммунальных услуг на вверенном ему в управление жилищном фонде;

—заключение договоров с выбранными на конкурсной основе подрядчиками на выполнение работ и предоставление ресурсов заданного количества, качества и стоимости;

—обеспечение системы контроля за выполнением договоров;

—организация сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги;

—управляющая компания должна быть в максимальной степени ориентирована на удовлетворение нужд нанимателей и собственников жилья в части предоставления им жилищно-коммунальных услуг;

—управляющая компания и ее персонал должны быть заинтересованы, в том числе и финансово, в качестве своего труда.

Такая ориентация может быть достигнута выбором соответствующих организационно-правовых и финансовых механизмов. Очень важно, чтобы

управляющая компания являлась балансодержателем жилищного фонда, а объекты производственной базы должны быть переданы в хозяйственное ведение предприятиям. Управление жилищным фондом является потенциально высококонкурентной сферой деятельности. Повышение привлекательности этого сектора экономики, в том числе и для частного капитала, будет происходить со становлением в нем реальных договорных взаимоотношений.

Затраты на предоставление услуг управляющей компании должны включаться в стоимость жилищно-коммунальных услуг. В ближайшие годы необходимо осуществить переход на профессиональное управление муниципальным жилищным фондом на конкурсной основе. В связи с этим необходимо разработать на местном уровне методические рекомендации по развитию системы договорных отношений между собственником жилищного фонда, управляющей организацией, подрядными и ресурсоснабжающими предприятиями. Организация профессионального управления жилищным фондом обеспечит в среднесрочной перспективе улучшение состояния жилищного фонда, а в долгосрочной перспективе - уменьшение стоимости жилищно-коммунальных услуг. Источником обеспечения средств, инвестируемых в модернизацию управления жилищного фонда, может стать увеличение платы за жилье в связи с улучшением условий проживания. Источником средств на проведение капитального ремонта является включение в оплату жилья отчислений на проведение капитального ремонта жилищного фонда.

Представляется целесообразным отказаться от практики введения системы прямых платежей за коммунальные услуги ресурсоснабжающим предприятиям жилищно-коммунального хозяйства, поскольку такой порядок платежей никогда не позволит реализовать инвестиционный потенциал ресурсосбережения в жилищном фонде.

Основной целью разработки концепции по повышению эффективности деятельности ООО «ЖРЭУ №1» является обеспечение развития коммунальных систем и объектов в соответствии с потребностями жилищного и промышленного

строительства, повышение качества производимых для потребителей коммунальных услуг.

Мероприятия разрабатывались исходя из целевых индикаторов, представляющих собой доступные наблюдению и измерению характеристики состояния и развития коммунальной инфраструктуры.

Разработанные программные мероприятия систематизированы по степени их актуальности.

Стоимость мероприятий определена ориентировочно, основываясь на стоимости уже проводимых аналогичных мероприятий ранее в данном районе.

Объемы финансирования мероприятий из регионального бюджета определяются после принятия районных программ и подлежат уточнению после формирования районного бюджета на соответствующий финансовый год с учетом результатов реализации мероприятий в предыдущем финансовом году.

Реализация программы позволит:

- повышение надежности и качества теплоснабжения;
- снижение потерь теплоэнергии до 8-10%;
- обеспечение подключения дополнительных нагрузок при строительстве новых жилых домов, объектов соцкультбыта, промышленных объектов;
- улучшение экологической обстановки в зоне действия котельных.

Создание системы водоснабжения и водоотведения, что позволит:

- соответствовать параметрам качества питьевой воды нормативам СанПиН на 100%;
- оказание услуг водоснабжения и водоотведения;
- повышение надежности работы системы коммунальной инфраструктуры района;
- снижение потерь коммунальных ресурсов в производственном процессе.

Коммерческий результат – повышение эффективности финансово-хозяйственной деятельности предприятий коммунального комплекса.

Бюджетный результат – развитие предприятия приведет к увеличению бюджетных поступлений.

Социальный результат – создание новых рабочих мест, увеличение жилищного фонда района, повышение качества существующих коммунальных услуг и представления новых видов коммунальных услуг.

3.2 Оценка эффективности мероприятия по совершенствованию управления эксплуатацией жилищного фонда г. Магнитогорска

После предложенного мероприятия необходимо рассмотреть финансовую сторону предлагаемых совершенствований, которая покажет, сколько потребуется затрат для реализации задуманных мероприятий. Все финансовые потребности мероприятий по улучшению работы теплоснабжения и водоснабжения представлены в таблице 10.

Для решения задач повышения результативности жилищно-коммунального сектора, предполагается использовать средства районного бюджета, в т.ч. выделяемые на целевые программы, средства местного бюджета, собственные средства хозяйствующих объектов.

Основными результатами реализации мероприятий являются:

- устранение причин возникновения аварийных ситуаций, угрожающих жизнедеятельности человека;
- повышение комфортности и безопасности жизнедеятельности населения.

Основываясь на проведенный анализ жилищно-коммунального хозяйства, был составлен план мероприятий на ближайшие десять лет. В план мероприятий вошли пункты по реконструкции объектов теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения (таблица 10).

Таблица 10 – Мероприятия по повышению результативности деятельности ЖРЭУ
№1 г. Магнитогорска

Мероприятия по реконструкции объектов теплоснабжения		
№		Стоимость (тыс.руб)
1.	Замена газовых котлов: пр.Ленина,21; ул. Вокзальная, 140, пер. Спартакровский, 6\1; пр. К.Маркса 8\2,10; ул.Н.Шишка 11\1	127 000
2.	Ремонт теплосетей на 9,11,17кв (167, 7 м)	894 000
Итого инвестиционных затрат		1 021 000
Мероприятия по водоснабжению		
№	Наименование мероприятий	Всего тыс. руб.
1.	Ремонт оборудования: пр.Ленина,17; пр.К.Маркса,3; ул.Бехтерева 8	150 000
2.	Оборудование санитарных зон вокруг скважин 4 шт.	60 000*4 = 240 000
8.	Ежеквартальный лабораторный анализ воды	65 000
9.	Ремонт водопровода с установкой гидрантов: ул.Вокзальная, 106; ул.Герцена, 23а	820 000
10.	Прокладка водопровода с установкой гидрантов: ул.Московская, 11; пр.Ленина, 1\1	180 000
14.	Обеспечение питьевой водой жителей	120 000
Итого затрат:		1 575 000

На основании проведенного анализа жилищно-коммунального хозяйства было установлено, что данная сфера нуждается в мероприятиях по повышению результативности деятельности, которые смогут устранить основные неудобства жителей в потреблении жилищно-коммунальных услуг.

На основе предложенного мероприятия планируется понижение доли потери воды. На данный период уровень потери воды составляет 17%, после проведения мероприятия планируется понизить его на 8%.



Рисунок 11 – Уровень потери воды на данный период времени



Рисунок 12 – Уровень потери воды после проведения мероприятий

После реконструкции фондов теплоснабжения планируется понизить износ данного фонда на 30%. В данный момент уровень износа тепловых сетей составляет 63%.

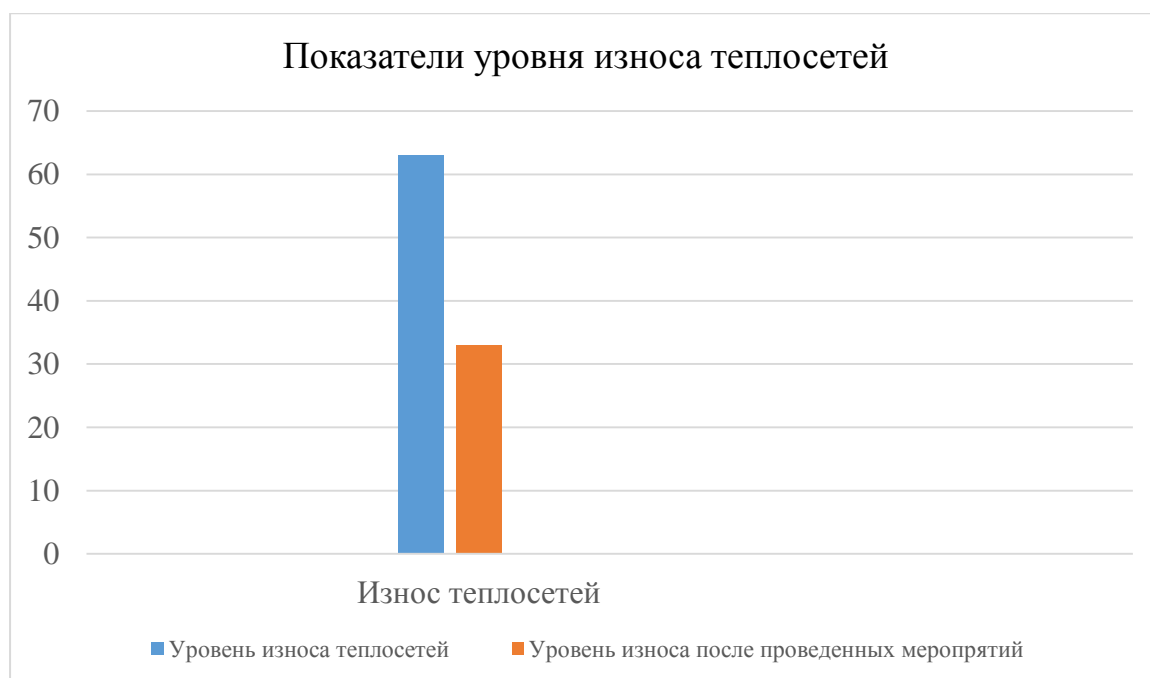


Рисунок 13 – Показатели уровня износа теплосетей

Исходя из комплексного анализа стоимостной оценки затрат организации для сокращения затрат предлагается применить следующие инструменты и мероприятия:

- планирование остатков материальных запасов на складах и закупка материалов лишь в связи с необходимостью;
- повышение производственных мощностей;
- мотивация персонала к более качественной работе;
- ведение грамотной финансовой политики;
- соблюдение строгого контроля, поступивших денежных средств

На основе анализа финансовых результатов жилищно-коммунальной организации, можно сделать некоторые выводы, о том, что на предприятии могут быть увеличены резервы прибыли, а также уровень рентабельности за счёт:

- поиска более выгодных поставщиков или подрядчиков, оценивая их удаленность или приближенность к предприятию, наличие качественного оборудования, цены на их услуги, добросовестность;
- увеличение объема производства и реализации услуг, за счет увеличения прибыли и новых инвестиций.

Конечно, данные нововведения повлекут за собой увеличение издержек, но в конечном итоге окупятся, и будут приносить реальную прибыль.

Одна из основных задач реформирования ЖКХ – создание конкурентной среды в жилищной сфере. Для этого необходимо осуществить разделение функций и формирование договорных отношений между собственниками жилья, управляющими компаниями и подрядными организациями.

Так же предприятию необходимо покрыть убытки прошлых лет, которые «поглощают» уставный капитал (кредиторские задолженности).

Предприятию можно предложить:

- пересмотреть долю уставного капитала по внесению дополнительных средств.

- пересмотреть структуру активов баланса.

- снизить себестоимость продукции и услуг путем нахождения наиболее оптимального варианта заключения сделки с поставщиками.

Орган местного самоуправления как собственник жилищного фонда должен обеспечить:

- соблюдение нормативно-технических требований к содержанию и использованию жилья и объектов коммунальной инфраструктуры;

- обеспечение необходимого уровня финансирования для содержания принадлежащей ему недвижимости;

- заключение договоров социального найма, или найма аренды жилых и нежилых помещений в принадлежащем ему жилищном фонде.

Управляющая компания должна обеспечить поддержание в надлежащем состоянии и модернизацию на основе современных технологий и материалов с требованиями собственника и государственными стандартами качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование выявило наличие управленческих проблем в жилищно-коммунальном хозяйстве на территории Октябрьского района города Екатеринбурга. Среди главных проблем стоит выделить низкая вовлеченность жителей многоквартирных домов в управление дома, отсутствие постоянного контроля за деятельностью управляющих компаний и товариществ собственников жилья со стороны государства, слабо развитая бытовая культура энергосбережения.

Было дано экономическое обоснование массового перехода на счетчики учета холодного и горячего водоснабжения и замена ламп накаливания на энергосберегающие. Эффект от данных мероприятий – экономия на коммунальных платежах, высокое доверие управляющим компаниям и ТСЖ. Косвенное благоприятное влияние оказывает на работу с должниками, так как дает возможность за счет средств экономии погасить задолженность. Также было предложено разработать приложение для персональных компьютеров и смартфонов, которые могло бы сочетать в себе несколько функций:

- 1) оповещение о текущих платежах и задолженностях;
- 2) справочную информацию;
- 3) участие граждан в принятии решений заочно, при помощи электронного голосования.

Проведенное исследование показало, что эффект от внедрения мероприятий окажет положительное воздействие на управление жилищно-коммунальным комплексом. При грамотно проведенной маркетинговой кампании по распространению среди жителей района культуры ресурсосбережения и инициативности в управлении общим имуществом, экономический эффект не заставит себя долго ждать. Среди потенциальных эффектов можно выделить снижение коммунальных платежей, повышение уровня жизни, доверия жилищно-

коммунальной сфере, инициативности в управлении многоквартирным домом, снижение задолженностей по коммунальным услугам.

В ходе выполнения работы все задачи были выполнены, а цель выпускной квалификационной работы достигнута.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. (с поправками от 30.12.2008 г., 05.02.2014 г., 21.07.2014 г.)
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.
3. Постановление Правительства РФ от 17.11.2002 г. О программе «Реформирования и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации» Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы».
4. Гражданский кодекс РФ [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30.11.1994 г. №51-ФЗ
5. Дронов А.А. О состоянии жилищно-коммунального хозяйства России и перспективах реформирования/А.А. Дронов // ЖКХ. - 2009. - № 7. - С14-15.
6. Жилищно-коммунальное хозяйство: развитие, управление, экономика / Под ред. Черняк В.З. - М.: КНОРУС, 2008.- с. 3.
7. Игнатов В.Г. Государственное и муниципальное управление: Введение в специальность. Основы теории и организации. Гриф УМО ВУЗов России/В.Г. Игнатов - М.: МарТ, 2007. 125с.
8. Кириллова А.Н. Проблемы управления жилищным фондом и механизм привлечения финансовых ресурсов /А.Н Кириллова// Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. - 2009. - № 5. - с.14 – 14.
9. Кнорринг В.И. Основы государственного и муниципального управления. Гриф УМО ВУЗов России. /В.И. Кнорринг - М.: Экзамен, 2006. 201с.
10. Крючков В. В. Дифференцированный подход к оплате ЖКУ /Т.Б.Крючков// ЖКХ. - 2008. - № 10. - с.35 – 36.
11. Кутакова Т.Б. Социальная защита населения при оплате жилищно-коммунальных услуг/Т.Б. Кутакова // ЖКХ. - 2008. - № 5.с2 – 4.
12. Лимаренко В.И. Финансово-экономические механизмы реформирования ЖКХ/В.И. Лимаренко // ЖКХ. - 2008. - № 10. - с. 21 – 21.

13. Минц И.Г. Экономически обоснованные тарифы как основа планирования финансового обеспечения ЖКХ /И.Г. Минц // ЖКХ. - 2009. - № 4. с35 – 36.
14. Мокрый В.С., Сапожников А.А., Семкина О.С. Государственное и муниципальное управление: Реализация реформ: Учебное пособие для вузов / под ред. Сапожникова А.А. - М.: КноРус, 2008. - с.154.
15. Мурашова И.А. Этапы развития программы жилищных субсидий: необходим следующий шаг /И.А. Мурашова// ЖКХ. - 2009. - № 3. - с.30.
16. Никольский Б.В. Московская модель управления ЖКХ /Б.В.Никольский// ЖКХ. - 2009. - № 1.- с. 247.
17. Пикулькин А.В. Экономика муниципального сектора. Учебное пособие для вузов./А.В. Пикулькин - М.: Юнити - Дана, 2007.-с. 235.
18. Рой О.М. Система государственного и муниципального управления. Учебное пособие - 2 изд./О.М.Рой, - СПб.: Питер, 2007.- с. 248.
19. Румянцева Е.Е. Жилищно-коммунальный комплекс России: проблемы теории и практики управления./Е.Е.Румянцева. - М.: Изд-во РАГС, 2008. - с. 315.
20. Румянцева М.С. Социальная защита населения и льготы по оплате ЖКУ /М.С. Румянцева// ЖКХ. - 2009. - № 4. - с.197.
21. Румянцева М.С. Опыт реализации программы жилищных компенсаций /М.С. Румянцева, С.Б. Сиваев // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. 2007. - № 12. - с. 251-260.
22. Ряховская А.Н. Необратимые последствия ошибочных установок реформы ЖКХ /А.Н. Ряховская // ЖКХ. - 2009. - № 3.- с. 187.
23. Сазонов С.П. Жилищно-коммунальное хозяйство: проблемы и решения /С.П. Сазонов // Финансы. - 2009. - № 1.с135-139.
24. Пикулькин А.В. Экономика муниципального сектора. Учебное пособие для вузов./А.В. Пикулькин - М.: Юнити - Дана, 2007.-с. 235.

25. Жилищные условия и коммунальное обслуживание населения: Справочно-информационное пособие для специалистов ЖКХ и населения. - М.: Госстрой России, 2000. - с. 215.
26. Эффективное управление жилым домом: практическое руководство/ В.Н. Субботина [и др.]; под общ. Ред. В.Н. Субботина. Москва: ЭКСМО, 2008. 224 с.
27. Аналитические материалы: Нормативно-правовое регулирование сферы ЖКХ [Электронный ресурс] // Официальный Сайт Государственной Думы. Режим доступа: <http://iam.duma.gov.ru>
28. Баженов С.И. Стратегия участия органов муниципального самоуправления в регулировании развития жилищно-коммунального хозяйства/ С.А. Баженов. Екатеринбург: Институт экономики УрО РАН, 2012. 158 с.
29. Большой юридический словарь [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://juridical.slovaronline.com>
30. Все о капитальном ремонте [Электронный ресурс] // Официальный сайт Реформа ЖКХ. Режим доступа: <https://www.reformagkh.ru/>
31. Жилищные условия [Электронный ресурс] // Официальный сайт территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области. Режим доступа: <http://sverdl.gks.ru/>
32. Жилищные условия в России [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики. Режим доступа: <http://www.gks.ru/>
33. Зарубежный опыт управления ЖКХ [Электронный ресурс] // Центр информационной поддержки сферы ЖКХ. Режим доступа: <http://www.gkh-volga.ru>
34. Защита жилищных прав [Электронный ресурс] // Официальный сайт Справедливое ЖКХ. Режим доступа: <http://spravzkh.ru/>
35. Информационно-справочная база о жилищно-коммунальном хозяйстве ЖРЭУ №1 г. Магнитогорска [Электронный ресурс] // Официальный сайт ЖРЭУ №1 г. Магнитогорска по Челябинской области. Режим доступа: <http://ooojreu1.ru/index.php?id=23>

36. Кошкина А. Съёмные перспективы/ А.Кошкина// Деловой еженедельник «Профиль». – 2018 [Электронный ресурс] <http://www.profile.ru/economics/item/116052-s-emnye-perspektivy>

37. Карточка организации /МП ЖРЭУ №1 г. Магнитогорск [Электронный ресурс] <https://synapsenet.ru/searchorganization/organization/1027402053711-mp-zhreu-1-g-magnitogorska>

38.