

Особенности и признаки управления объектами недвижимости в жилищно-коммунальном комплексе

Т.Н. Дмитриева, И.С. Ханьжов, И.З. Левина

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Аннотация: В статье анализируются особенности и признаки управления объектами недвижимости в жилищно-коммунальном комплексе. Установлены критерии выбора основных форм управления жилым фондом. Определены типы отношений между собственником и управляющим недвижимостью, применяемые в российской практике.

Ключевые слова: жилищно-коммунальный комплекс, форма управления, реформа, многоквартирный жилой дом, собственник жилья, жилищный фонд.

Жилищно-коммунальное хозяйство - одна из крупнейших отраслей экономики России. По данным министерства финансов и федеральной службы государственной статистики, затраты бюджета России на жилищно-коммунальное хозяйство сравнимы с затратами на оборону и превышают расходы на правоохранительную деятельность, государственные безопасность и управление. Продолжающаяся реформа жилищно-коммунального хозяйства - это трудный процесс преобразования системы, обеспечивающей жизнедеятельность жилищного фонда государства, направленный на сужение затрат страны на эти цели, а также улучшение качества жилищно-коммунальных услуг [1]. Цель реформы ЖКХ - повышение качества жилой среды. Это подразумевает новые взаимоотношения между участниками-организаторами жилой среды, а именно: муниципальными властями и службами жилищного хозяйства, поставщиками услуг и потребителями, между ними и жителями. В государствах мира с самой разнообразной экономикой важное внимание отводят организациям людей, работающим на местном уровне - одного квартала, дома или микрорайона [2, 3].

В Жилищном Кодексе Российской Федерации нет определения понятия «управление многоквартирным жилым домом», несмотря на то, что вопросам

управления такими домами предоставлен целый раздел. Обозначим признаки для того, чтобы дать определения основным понятиям [4]. К важным признакам управления объектами недвижимого имущества относят нижеследующие:

Деятельность. Управление — процесс, который растянут в периоде. Временные рамки управления определенным многоквартирным домом зависят от жизненного цикла данного дома (начиная с возведения и заканчивая сносом).

Объект. Управление направлено на объект. В данном случае многоквартирный дом является объектом управления.

Субъект. Субъект управления — лицо, которое оказывает влияние на конкретный объект в целях управления им. В данном случае субъекты управления - собственники помещений в доме. В других случаях субъектом управления могут выступать органы местного самоуправления.

Единство и согласованность. Управление многоквартирным домом, а также жилым и нежилым помещением, принадлежащие различным собственникам, может осуществляться лишь на основе единых условий, которые согласованы ими. Собственники могут сами вырабатывать эти условия или же предоставлять свои права по формированию условий управомоченному лицу, представляющее интересы собственников в таких действиях, как выборе и заключении договоров с организациями.

Целенаправленность. Управление многоквартирным домом обязано быть максимально эффективным, т.е. все предпринимаемые действия должны давать результат с наименьшими затратами. Зачастую так не происходит. Либо четко не сформулирована цель, либо цель определена, но для ее достижения «нужные» действия вовсе не предпринимаются, вследствие чего наблюдается недостижение результата или вовсе увеличение затрат на его достижение [5-7].

Эффективность управления подразумевает то, что весь процесс (от постановки цели до конечного результата) должен производиться с наибольшей результативностью или с наименьшими издержками. Финансовые, трудовые и материальные ресурсы должны преобразовываться в услуги, товары и пр. Для этого существует организация, обеспечивающая данные действия с выгодой как для потребителя, так и для себя.

В современном мире масштабы развития жилищного движения можно определить по деятельности международных организаций этой отрасли. Например, Международного Союза квартиросъемщиков (около 40 организаций) или Международного кооперативного альянса (более 50 организаций).

Наибольшую активность формирование жилищного движения приобретало в Германии, Великобритании, США, Швеции, а также в бывших социалистических странах: Эстонии, Латвии, Польше, Чехии, Румынии. Например, значимым стало появление в центральной части города Праги информационно-консультационного центра по жилищным вопросам.

В разных странах мира участие жителей рассматривается как возможная альтернатива государственной политике, а также как способ обязать управляющую организацию качественнее выполнять ее обязанности и в целом улучшить условия жизни [8, 9]. В отечественной практике отношения, складывающиеся между собственником и управляющим недвижимым имуществом ограничиваются тремя типами.

1 тип: доверительное управление, основывающееся на том, что собственник передает объект недвижимого имущества управляющему на специальное доверительное управление, а также поручает ему самостоятельно действовать от своего имени. При этом собственник может распоряжаться всеми полученными доходами, возлагая на управляющего такие обязанности, как производить все необходимые платежи и перечислять

собственнику положенное вознаграждение. Доход собственника процентный (доля от арендного платежа). С другой стороны, рискует и управляющий: по законодательству учредитель доверительного управления имеет право в любой время в одностороннем порядке требовать расторжения договора. В виду этого, многие управляющие компаний действуют по иным юридическим схемам.

2 тип: аренда - субаренда. Собственника предоставляет управляющему объект в аренду с правом субаренды, самостоятельно утверждает свой личный доход и возлагает большую часть рисков на управляющего. За снижением рисков для собственника следует уменьшение доходности, независимой для него, от арендного сбора.

3 тип: агентский договор. Управляющий действует по поручению собственника, выполняя лишь обозначенную часть функций. В его задачи входят такие действия, как поиск потенциальных арендаторов и переговоры с ними. Собственник сам заключает арендный договор, выплачивая агенту комиссию. В данном случае собственник получает полный арендный сбор (за вычетом агентской платы), но в то же время несет на себе груз всех операционных расходов.

Собственники помещений, находящихся в многоквартирном доме, могут самостоятельно выбирать способ управления домом, исходя из определенных критериев в зависимости от особенностей конкретной ситуации.

Результаты действий системы управления жилищным фондом указывают на то, что для повышения эффективности и качества обслуживания жилищного фонда крайне необходимы преобразования форм и механизмов управления. Любой объект жилищного фонда имеет ряд специфических характеристик и так же нуждается в индивидуальных решениях по его развитию [10]. В виду этого существующая на данный

момент система управления жилищным фондом не отвечает требованиям действительности, основывается на устаревших принципах, которые основаны на едином подходе ко всем объектам жилищного фонда, и нуждается во внедрении прогрессивных механизмов в процесс её работы.

Таким образом, «управление многоквартирным домом» является процессом, растянутым во времени, зависящим от жизненного цикла дома, представляющим собой мероприятия, которые направлены на обеспечение благоприятных условий проживания граждан; обеспечение людей коммунальными услугами, повышение эффективности эксплуатации жилого многоквартирного дома, осуществляемым специализированной организацией или жильцами. Сегодня еще продолжается проведение реформ в сфере жилищно-коммунального хозяйства, которые необходимы для улучшения общего состояния жилищного фонда, повышения качества обслуживания населения, обеспечения защиты его прав, интересов, а также эффективного и устойчивого функционирования отрасли в целом.

Литература

1. Чернышов Л.Н. Управление жилищно-коммунальным хозяйством России. М.: АСВ, 2003. 280 с.
2. Payne, G. and M. Majale, 2004. The urban housing manual. London: Earthscan. 134 p.
3. Kerf M., Gray R.D., Irwin T., Levesque C., Taylor R.R. “Concessions for Infrastructure: A Guide to Their Design and Award.” Technical Paper No.389. Washington, D.C.: World Bank, 1998. 194 p.
4. Горбунов В.Н. Формирование инвестиционной привлекательности инновационной деятельности в жилищно-коммунальном комплексе // Одиннадцатый всероссийский симпозиум «Стратегическое планирование и развитие предприятий». М.: ЦЭМИ РАН, 2010. С. 59-60.
5. Байрамуков С.Х., Долаева З.Н. Комплексный подход к проблеме

модернизации жилищного фонда // Инженерный вестник Дона, 2013, №4
URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2013/2048.

6. Семеркова Л.Н., Дмитриева Т.Н. Оценка качества жилищно-коммунальных услуг // Известия высших учебных заведений. Поволжский регион. Общественные науки. 2011. №4. С. 127-136.

7. Кирсанов А.Л. Актуальные аспекты формирования рынка жилищно-коммунальных услуг // Инженерный вестник Дона, 2011, №3 URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2011/457.

8. Хрусталёв Б.Б., Мещерякова О.К., Горбунов В.Н., Сафьянов А.Н., Ганиев М.Г. Особенности функционирования и развития жилищно-коммунальной сферы. Воронеж: Издательство "Научная книга", 2012. 135 с.

9. Хрусталёв Б.Б., Мещерякова О.К., Горбунов В.Н., Ганиев М.Г. Стратегия развития сферы жилищно-коммунального хозяйства. Пенза: ПГУАС, 2013. 215 с.

10. Дмитриева Т.Н. Проблемы и ограничения структурных преобразований в системе управления жилищно-коммунального комплекса // Актуальные проблемы развития инвестиционно-строительного комплекса / под. ред. Б.Б. Хрусталева, В.Н. Горбунова. Пенза: ПГУАС, 2014. С. 40-66.

References

1. Chernyshov L.N. Upravlenie zhilishhno-kommunal'nym hozjajstvom Rossii [Housing and communal services of Russia]. Moscow: ASV, 2003. 280 p.

2. Payne, G. and M. Majale, 2004. The urban housing manual. London: Earthscan. 134 p.

3. Kerf M., Gray R.D., Irwin T., Levesque C., Taylor R.R. "Concessions for Infrastructure: A Guide to Their Design and Award." Technical Paper No.389. Washington, D.C.: World Bank, 1998. 194 p.



4. Gorbunov V.N. Odinnadcatyj vsrossijskij simpozium «Strategicheskoe planirovanie i razvitie predpriyatij» [Eleventh Russian Symposium "Strategic Planning and Business Development"]. Moscow: CEMI RAS, 2010. pp. 59-60.

5. Bajramukov S.H., Dolaeva Z.N. Inženernyj vestnik Dona (Rus), 2013, №4 URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2013/2048.

6. Semerkova L.N., Dmitrieva T.N. University proceedings. Volga region. Social sciences. 2011. №4. pp. 127-136.

7. Kirsanov A.L. Inženernyj vestnik Dona (Rus), 2011, №3 URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2011/457.

8. Hrustal'jov B.B., Meshherjakova O.K., Gorbunov V.N., Safjanov A.N., Ganiev M.G. Osobennosti funkcionirovanija i razvitija zhilishhno-kommunal'noj sfery: monografija [Features of functioning and development of housing and communal services]. Voronezh: Izdatel'stvo "Nauchnaja kniga", 2012. 135 p.

9. Hrustal'jov B.B., Meshherjakova O.K., Gorbunov V.N., Ganiev M.G. Strategija razvitija sfery zhilishhno-kommunal'nogo hozjajstva [The development strategy of the housing and communal services]. Penza: PGUAS, 2013. 215 p.

10. Dmitrieva T.N. Aktual'nye problemy razvitija investicionno-stroitel'nogo kompleksa [Actual problems of investment and construction complex] / pod. red. B.B. Hrustaleva, V.N. Gorbunova. Penza: PGUAS, 2014. pp. 40-66.