

Т.К. Руткаускас, канд. экон. наук, проф.
ГОУ ВПО РГППУ, Екатеринбург

УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ И РЕФОРМА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА¹

Статья посвящена созданию института управляющих компаний любой организационно-правовой формы, что позволит собственникам и нанимателям жилищного фонда производить их конкурсный отбор.

Концепция реформирования жилищно-коммунального комплекса Свердловской области на 2003-2010 годы, принятая постановлением Правительства Свердловской области 16.06.2003г. № 353-ПП, разработана с учетом подпрограммы «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17.11.2001г. № 797. В период реализации Концепции с учетом особенностей жилищно-коммунального хозяйства в различных муниципальных образованиях области предусмотрено осуществить пилотные проекты по отработке новой системы управления муниципальным жилищно-коммунальным хозяйством и по внедрению новой экономической модели реформы жилищно-коммунального хозяйства. Данный документ определяет деятельность управляющих компаний - организаций любой формы собственности, владеющих и управляющих собственным жилищным фондом, переданным им в доверительное управление другими собственниками. В 2001 г. в области стартовали «пилотные» проекты по управлению жилищным фондом. Одним из основных принципов является переход от восстановления и ремонта жилья к его сохранению.

Для формирования системы управления и обслуживания жилищного фонда необходимо, с одной стороны, исходить из реальных прав и обязанностей собственников недвижимости, которые допускают различные варианты построения таких систем, а с другой – из экономической целесообразности, которая позволяет выбрать из них один, наиболее рациональный.

Одним из достаточно распространенных вариантов существующей системы управления и обслуживания жилищным фондом является ситуация, когда органы местного самоуправления, выполняющие функции собственника и часть функций управления, взаимодействуют с созданными ими ремонтно-эксплуатационными организациями, которым вменено в обязанность выполнение и большей части функций управления, и функций обслуживания.

¹ Исследование проводилось при финансовой поддержке Министерства образования РФ, грант № Г02-3.3-319 «Формирование и развитие рынка жилищно-коммунальных услуг: социально-экономический аспект» (2003-2004 гг.) и РГНФ, грант № 04-02-83224а/У «Финансово-экономические и социальные аспекты перехода на полную оплату жилищно-коммунальных услуг» (2004-2006 гг.).

Как показывает практика, данный вариант структуры, оставшийся с прежних времен, имеет ряд негативных сторон. Одновременное выполнение функций управления и обслуживания жилищного фонда одним хозяйственным субъектом дает ему возможность удовлетворять собственные экономические интересы наиболее легким способом. Он состоит в выполнении не объективно необходимых, а наиболее дорогостоящих видов работ в соответствии с существующей завышенной калькуляцией на один из них и заниженной на другие, что, в свою очередь, приводит к удорожанию стоимости содержания жилищного фонда. Это происходит потому, что фактически предложения по формированию объемов работ исходят от ремонтно-эксплуатационных организаций. Собственник же, не обладая необходимой полнотой информации о состоянии жилищного фонда и имея в своем распоряжении весьма ограниченный штат сотрудников, не в состоянии правильно, то есть в соответствии с интересами собственника, определить приоритеты и объемы объективно необходимых видов работ. Кроме того, собственник практически не в состоянии осуществлять периодический контроль выполняемых ремонтно-эксплуатационными организациями работ ни по управлению, ни тем более по обслуживанию, а соответственно, не в состоянии корректировать оплату с учетом качества реально предоставленных услуг. Одним из главных недостатков рассматриваемого варианта системы управления и обслуживания жилищным фондом является сохраняющийся административный характер взаимоотношений между собственником и субъектами хозяйствования.

В результате внедрения управляющих компаний в сферу управления жилищным фондом ожидается ряд позитивных экономических и социальных результатов:

- повышение качества обслуживания жилищного фонда;
- повышение степени удовлетворенности населения обслуживанием жилищного фонда;
- увеличение доходов от использования жилищного фонда;
- минимизация расходов на содержание жилищного фонда;
- снижение стоимости жилищных и коммунальных услуг, предоставляемых населению;
- обеспечение высокого уровня комфортности жилья и придомовой территории;
- повышение срока службы зданий;
- повышение степени занятости жилищного фонда.

Основное требование при формировании или выборе управляющей организации – это ориентированность на удовлетворение нужд нанимателей и собственников жилья в части предоставления им жилищно-коммунальных услуг, при этом функции управляющей компании могут выполняться организацией любой организационно-правовой формы.

Действующие Управляющие жилищные компании в настоящее время, в основном, представлены в форме:

1. Некоммерческая организация Фонд

2. Муниципальное учреждение (МУ) Служба Заказчика.

МУ - является бюджетным учреждением. В соответствии со ст.42 п.2 Бюджетного кодекса РФ все доходы от своей деятельности в полном объеме учитываются в доходах соответствующего бюджета. Экономия, возникающая в результате экономических и технических мероприятий, приводит к уменьшению доли бюджетных дотаций и ее полному учету в городском бюджете, тем самым устраняет коммерческий интерес предприятия в экономии и действует чисто административное управление. В г. Екатеринбурге действует 7 МУ «Служба Заказчика по управлению жилищным фондом».

Фонд – является экономически и юридически независимой организацией, на него не распространяются ограничения бюджетного кодекса. Но правовая форма не позволяет осуществлять полный контроль над деятельностью фонда.

В основе финансовой деятельности Фонда заложена добровольная и возмездная передача в Фонд средств и в таком же порядке из Фонда. Жесткие договорные отношения на обеспечение коммунальных услуг и техобслуживание ставят Фонд в юридическое несоответствие совершаемым действиям.

В последние годы в жилищной сфере г. Екатеринбурга появились *частные управляющие компании*, способные предоставить качественные услуги по управлению как муниципальным, так и частным жилищным фондом.

В рамках совместного проекта Правительства Свердловской области и Министерства экономики Королевства Нидерландов по созданию некоммерческой организации для управления муниципальным жилищным фондом, а также постановления Главы г. Екатеринбурга от 20.04.2001 г. № 436 «О реализации проекта по созданию некоммерческой организации для управления муниципальным жилищным фондом» в октябре 2001 г. на базе муниципального унитарного предприятия (МУП) «Курс-2000» была создана некоммерческая управляющая жилищная компания (УЖК) «Радомир» с организационно-правовым статусом «Фонд». С данной организацией заключен договор на управление муниципальным жилищным фондом, расположенным в Кировском районе, общей площадью 1132 тыс. м².

В том же Кировском районе в соответствии с постановлением Главы города от 10.04.2002 г. №362 был реализован проект по созданию на базе ЕМУП «Контакт» некоммерческой организации Фонд УЖК «Урал-Ст». Управляющая компания приняла в управление 294 жилые дома общей площадью 870 тыс. м².

Предприятие, выполняющее функции управления жилищным фондом, - управляющая компания - является самостоятельным хозяйствующим субъектом со статусом юридического лица. На управляющую компанию возлагаются все обязанности Службы Заказчика (кроме ведения работы по паспортному учету населения, прописки и выписки граждан; проведение мероприятий по гражданской обороне и содержанию объектов гражданской обороны; доставки по весток населению и составлению разнообразных списков проживающих по общегородским вопросам).

В соответствии с постановлениями Главы г. Екатеринбурга от 31.11.2000 г. № 1251 «О схеме управления муниципальным жилищным фондом» и от 09.12.2002 г. № 1306 «Об изменении схемы управления муниципальным жилищным фондом в Орджоникидзевском районе» предложено создать Автономную некоммерческую организацию (АНО) для выполнения функций управления жилищным фондом на базе предприятия ЕМУП «Орджоникидзевский РЭМП». В настоящее время предприятие осуществляет управление и обеспечение технической эксплуатации.

ЕМУП «Орджоникидзевский РЭМП» является одним из крупнейших жилищных предприятий города, в его ведении находится одна десятая часть муниципального жилищного фонда и составляет 2,2 млн. кв.м. жилой площади.

Основной целью создания АНО является управление и обеспечение технической эксплуатации жилищного фонда и других объектов недвижимости. Предметом деятельности является выполнение основных функций:

- поддержание в надлежащем состоянии и модернизацию недвижимости;
- проведение капитального ремонта;
- ведение учета и отчетности по жилфонду;
- выбор подрядчиков на выполнение работ по вверенному АНО в управление жилищному фонду;
- заключение договоров и контроль над их выполнением;
- сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги;
- участие в реализации региональной и муниципальной жилищной политики, в том числе:
- сотрудничество с органами власти, проводящими жилищную политику, принятие на себя гражданско-правовых обязательств по реализации конкретных мер жилищной политики;
- создание и поддержание качественной жилой среды и социального климата;
- участие в региональных и муниципальных проектах (комплексной) городской застройки, реконструкции и развитии территорий;
- привлечение внебюджетных источников финансирования в жилищную сферу;
- иная деятельность, не противоречащая настоящему Уставу и действующему законодательству.

Высшим органом управления АНО является Коллегиальный совет. Руководство текущей деятельностью АНО осуществляет исполнительный единоличный орган – Управляющий. Управляющий Фонда формирует правление Фонда. Коллегиальный совет АНО формируется в составе 11 человек, представляющих:

7 (семь) человек - представители структурных подразделений Администрации г. Екатеринбурга и Администрации Орджоникидзевского района г. Екатеринбурга назначаемых главой города;

4 (четыре) человека - представители граждан.

Основные вопросы, решаемые коллегиальным советом: изменение Устава; определение приоритетных направлений; утверждение годового отчета, бухгалтерского баланса; утверждение финансового плана; создание филиалов; участие в других организациях; утверждение директора, заключение контракта с директором.

Муниципальные служащие, представляющие интересы администрации города в коллегиальном совете АНО несут ответственность перед Главой города в соответствии с должностными инструкциями и законами.

Предлагаемая форма Автономной некоммерческой организации позволяет избежать недостатков МУ и Фонда.

В соответствии с законом Автономия создается для оказания услуг на договорных взаимоотношениях. В то же время используется наиболее удобная форма налогообложения, как в Фонде. При своей экономической независимости, Автономия остается подконтрольной организацией Администрации района и Управлению ЖКХ г. Екатеринбурга, через Коллегиальный совет и учредителя, которым может являться УЖКХ г. Екатеринбурга. В соответствии с законом Автономия может быть ликвидирована решением учредителя. Все полученные средства в результате деятельности Автономии, в соответствии с законом и Уставом, направляются на Уставную деятельность, т.е. на развитие жилищного хозяйства.

Чтобы запустить механизм компании в действие, необходим инвестиционный капитал. На первоначальном этапе управляющая компания может обойтись минимальным набором основных средств. Располагаться управляющая компания может в одном из помещений, сдаваемых в аренду муниципалитетом по договору аренды, либо безвозмездного пользования, поскольку на нее возлагается исполнение ряда муниципальных функций. Кроме того, для экономической эффективности в системе управления, в жилых домах, где отсутствуют приборы учета тепло- и водопотребления их необходимо установить.

Создание управляющей компании сопровождается ликвидацией всех других структур, осуществляющих управленческие функции по отношению к муниципальному жилищному фонду, в том числе ЕМУП «Орджоникидзевский РЭМП» и выделением из их состава самостоятельных муниципальных предприятий, осуществляющих подрядные работы. Если в результате проводимых образований не удастся достичь финансирования в пределах ранее сложившихся средств, необходимо еще раз проанализировать систему управления жилищно-коммунальным хозяйством на предмет:

-выявления и ликвидации дублирования управленческих функций;

-соответствия включенного в договоры объема и структуры предоставления жилищно-коммунальных услуг финансовым возможностям;

-использования возможностей снижения затрат и более рационального использования средств за счет организаций обслуживания жилищного фонда на конкурсной основе.

В соответствии с распределением численности можно предложить следующую структурную схему управляющей компании.



Рис. Структурная схема АНО «Управляющая жилищная компания»

Источниками вложения инвестиций являются: средства районного бюджета, средства муниципального предприятия РЭМП Орджоникидзевского района, средства муниципального образования на установку приборов учета тепло и водопотребления в целях реализации Комплексной программы по энергосбережению и внедрению энергоэффективных технологий.

Для оценки эффективности инвестиционного проекта АНО «Управляющая жилищная компания» использовались показатели:

- рентабельности методом простой (бухгалтерской) нормы прибыли

$$P_{\text{нп}} = \text{ЧП}/И * 100, \tag{1}$$

где $P_{\text{нп}}$ - простая норма прибыли; ЧП - чистая прибыль, оставшаяся после налогообложения; И - исходные инвестиции;

- чистой текущей стоимости (ЧТС). Она выражает разницу между приведенной к настоящей стоимости (путем дисконтирования) суммой денежных потоков за период эксплуатации проекта и суммой инвестируемых в его реализацию денежных средств

$$\text{ЧТС} = \text{НС} - И, \tag{2}$$

где НС - настоящая стоимость денежного потока за период эксплуатации инвестиционного проекта;

- периода окупаемости (Т) по формуле:

$$T = И/\text{НС} \tag{3}$$

Рентабельность инвестиционного проекта составила 29 %, чистая текущая стоимость - 3 млн. руб., период окупаемости вложенных средств - 1,5 года.

Таким образом, предлагаемая модель компании по управлению муниципальным жилищным фондом является работоспособной, при своевременном регулировании ценовой и тарифной политики органами государственной власти.

Одним из факторов эффективности работы вновь создаваемой Управляющей компании АНО является цена по договору. В соответствии с предложенным расчетом составляет 19,9 млн. руб. По постановлению Главы города от 29.05.97 г. №398, при создании управляющей компании нормативные расходы определяются в размере 33 % от доходов по статье «Содержание и эксплуатация жилищного фонда». По расчету они составляют 29,8 (90,4*33%) млн. руб. Экономия от данного проекта – 9,9 (29,8-19,9) млн. руб. в год.

На финансовое положение управляющей компании непосредственное воздействие будет оказывать политика ценообразования. Основной целью деятельности управляющей компании является получение прибыли, по крайней мере, достижение безубыточности, достижение которого невозможно без радикального изменения тарифной политики в отрасли.

Управляющая жилищная компания АНО сможет достичь намеченных целей при условии совершенствования тарифной политики, а именно:

1. Ценообразование на жилищно-коммунальные услуги должно основываться на открытой процедуре формирования цен и тарифов по содержанию и ремонту жилищного фонда.

2. Основой формирования цены является себестоимость услуги. Поэтому расчет затрат по себестоимости содержания жилья должен осуществляться с выделением отдельных видов работ для передачи их подрядчикам на конкурсной основе.

3. При формировании тарифа на жилищную услугу для всех участников рынка жилищно-коммунальных услуг необходимо планировать прибыль.

4. Определить перечень услуг, цены на которые регулируются администрацией города.

5. Откорректировать постановление Главы города по оплате населением за недопоставленные жилищно-коммунальные услуги.

6. Установить для населения дифференцированные тарифы на жилищно-коммунальные услуги с учетом распределения граждан по группам доходов на основе Методики Госстроя России от 11.11. 98 г. №12.

Функционирование жилищно-коммунального хозяйства по всему технологическому циклу работ по содержанию и ремонту жилья на условиях безубыточности возможно при решении следующих факторов:

- переход на 100% оплату населением жилищно-коммунальных услуг;
- освобождение жилищных организаций от функций социальной защиты
- предоставление льгот и субсидий малоимущим категориям населения. Переход на персонафицированные социальные счета через органы социальной защиты;
- передача средств арендной платы за нежилые помещения (встроенные и пристроенные к жилым домам) жилищным организациям для использования средств на цели содержания и ремонта жилых домов;

- принять законодательный акт Российской Федерации по освобождению от НДС на услуги по содержанию и ремонту жилья для жилищных предприятий, обслуживающих жилищный фонд по договору с управляющими организациями;
- установить на все жилые дома приборы учета, в том числе двухтарифные счетчики энергоресурсов;
- активизировать перевод жилых домов, имеющих срок эксплуатации до 10 лет, в товарищества собственников жилья;
- принять на федеральном уровне закон об обязательном страховании жилищного фонда;
- установить целевое финансирование из городского бюджета на поддержание ветхих жилых домов до момента их сноса, согласно утвержденной Программе.

Деятельность коммерческих управляющих организаций является самым нереализованным и малочисленным способом. Механизмы управления находятся в стадии разработки и апробации. Требуются дополнительные исследования.

Этому способу управления присущи все вышеперечисленные недостатки. Возможные преимущества: по объему управления могут выступать альтернативой Службе заказчика; возможно инвестирование собственных средств.

При изменении существующих договорных отношений и создании одинаковых условий управления коммерческие структуры могут стать одной из самых перспективных форм управления жилищным фондом.

Таким образом, в результате развития конкурентных отношений в жилищном хозяйстве будет качественно повышена эффективность его функционирования. Это позволит собственникам и нанимателям жилищного фонда производить конкурсный отбор управляющих компаний и подрядных организаций, предлагающих наилучшее качество услуг по наименьшей цене. Подобный вывод, на наш взгляд, эффективный вариант по совершенствованию управления жилищным фондом.

Институт уполномоченных управляющих компаний должен стать основой реформы ЖКХ. Именно он способен взять на себя управление жилищным фондом любой формы собственности. Для этого государство должно, прежде всего, отказаться от функций управляющего жилищным фондом, оставив за собой только надзор за деятельностью профессиональных участников. Ни исполнительная, ни законодательная власть не должна заниматься хозяйственными проблемами. Профессиональные участники рынка жилищно-коммунальных услуг уже существуют во многих регионах России. Поэтому назрела необходимость принятия норм, определяющих их права и обязанности.