

Корнилович Павел Андреевич, студент, НИУ Московский государственный строительный университет, ИЭУИС

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ МКД

Аннотация: Автор статьи исследует зарубежный опыт повышения эффективности управления многоквартирных домов. В настоящее время существует необходимость в модернизации сферы организационного управления для повышения уровня качества проживания в условиях недостаточности средств. Цель настоящего исследования - определить, каким образом можно увеличить эффективность управления многоквартирными домами в России на основе опыта других стран, определение соответствующих рекомендаций по данному направлению.

Ключевые слова: многоквартирные дома, эффективность управления, зарубежный опыт, жилищно-коммунальная деятельность, органы местного самоуправления.

Abstract: The topic considered in the study is relevant today due to the need for modernization from the field of organizational management to improve the quality of living in conditions of insufficient funds. The purpose of this study is to determine how to increase the efficiency of management of apartment buildings based on the experience of other countries, and to identify appropriate recommendations in this area.

Keywords: apartment buildings, management efficiency, foreign experience, housing and communal activities, local self-government bodies.

В настоящее время ЖЭКи в основном осуществляют деятельность, направленную на техническое обслуживание и содержание. Характер такой

деятельности в основном технический. Так, западноевропейские страны придерживаются другого подхода, поскольку помимо основных функций технического характера, управляющие компании предоставляют услуги по аренде и маркетингу, осуществляют финансовое и административное управление деятельностью, а также при помощи других способов пытаются поддерживать отношения с жильцами.

Улучшить эффективность и качество деятельности управляющих можно при помощи заимствования опыта западных стран в российскую практику. Изношенность российского жилого фонда делает необходимым проведения капитального ремонта [5]. Приведем примеры из зарубежных стран по решения указанной проблематики.

Так, в Литве вопрос о необходимости капитального ремонта решается союзом жильцов на общем собрании. Финансовые издержки по решению данного вопроса лежат как на самих собственниках жилья, так и на государстве, а именно: расходы делятся между данными субъектами. Первые также вправе получить в банке кредит на 10-15 лет под низкую процентную ставку. Считаем целесообразным внедрение подобного механизма взаимодействия и в России.

С 2015 г. в России стала обязательна плата за капитальный ремонт многоквартирного дома для всех собственников недвижимости. С каждым годом тарифы только увеличиваются. Каждый регион самостоятельно определяет размер минимального взноса на капитальный ремонт. Это положение закреплено в Жилищном кодексе РФ. Введение сборов на капитальный ремонт многоквартирных домов обусловлено тем, что более 90 процентов всей недвижимости находится в частной собственности, к остальным 10-ти процентам относится ведомственное и муниципальное жилье. Многие собственники, до сих пор выступают против идеи оплачивать капремонт домов за их счет, ссылаются на то, что, установив требование об обязательных взносах на ремонт жилых домов, государство вместе с тем ограничило их в праве определять очередность проведения ремонта в их доме, перечень работ и

подрядную организацию. Также многих не устраивает качество и своевременность проведения капремонта [1].

В некоторых государствах деятельность жилищно-коммунальных хозяйств (ЖКХ) является разновидностью предпринимательской деятельности (США, Канада, Чехия, Словакия, Сингапур и т.д.), за которую собственники делают определенные взносы, которые идут на вознаграждение управляющей компании. При этом ответственность за содержание жилого объекта несет объединение собственников жилья [3].

Отнесение деятельности жилищно-коммунальных хозяйств к разновидности предпринимательской деятельности – достаточно эффективный и положительный способ развития данной деятельности. Во-первых, это способствует росту числа предложений от профессиональных управляющих; во-вторых, это способствует образованию конкурентного рынка жилищно-коммунальных услуг в рассматриваемой сфере.

Увеличить эффективность деятельности по управлению жилым фондом можно путём осуществления следующих действий:

Реформирование отраслей жилищно-коммунального хозяйства с обеспечением потребителей качественными коммунальными услугами, а также внедрение различных льгот для различной категории населения.

Образование рынка управляющих организаций, и механизмов по регулированию их деятельности;

Осуществление деятельности по стимулированию собственников жилых помещений для их объединения в организации, по совместному содержанию и управлению жильём, помещениями общего пользования МКД и территорией придомового характера. Данная деятельность может осуществляться собственниками как самостоятельно (т.е. объединение жильцов является управляющим), так и посредством привлечения управляющего (найм).

Из зарубежного опыта в сфере жилищно-коммунальной деятельности можно также подчеркнуть такой важный аспект, как страхование. В некоторых государствах управляющие компании страхуют свою гражданскую и

материальную ответственность перед собственниками на случай наступления такого страхового случая, как причинение ущерба управляющей организацией собственникам жилого объекта [1; 3].

Из опыта государств Европы, следует перенять процедуру сертификации для управляющих организаций. Наличие сертификата способствует более высокому уровню доверия к компании, поскольку, таким образом, собственники могут удостовериться в профессионализме, в имеющемся в организации опыте и в стабильном финансовом положении. Что касается подготовки профессиональных кадров, то важно, чтобы учебные заведения повышали уровень соответствующих специалистов, что впоследствии положительно скажется на качестве предоставляемых ЖКХ услуг.

Западноевропейские страны также часто прибегают к подходу, при котором для управления МКД не регистрируется новое юридическое лицо (товарищество), а привлекается уже существующая управляющая компания, с которой общим собранием собственников жилья заключается договор управления МКД [4]. Это связано с тем, что зачастую инженерные сети внутри дома обслуживает одна фирма, приборы учета теплоснабжения – вторая, насосы, установленные для теплоснабжения, – третья, бойлер (теплообменник) – четвертая и т. д. Правильнее в таком случае привлечение со стороны профессиональной организации, которая имеет необходимую информацию в сфере подрядного строительства, о преимуществах применения различных технологий, а также организаций, которые ориентируются в ценах, владеют различными инструментами финансирования.

В Швеции ассоциации и союзы квартиросъемщиков и собственников жилья – крайне значимая сила. Создание подобных объединений в стране очень распространено, в силу чего они имеют достаточно большую численность. Объединения могут иметь собственные штаб-квартиры, а также филиалы в регионах. Указанные факторы позволяют:

Проводить контрольные мероприятия в сфере ЖКУ и ценообразованием в ней;

Осуществлять большее взаимодействие с квартиросъемщиками, с политическими партиями и государством в целом;

Обеспечивать надлежащий уровень в сфере защиты прав квартиросъемщиков;

Обеспечивать надлежащее качество предоставляемых управляющими компаниями услуг и др.

Важно отметить, что в Швеции для разрешения споров в сфере ЖКХ создан Жилищный суд. Его деятельность крайне эффективна и обеспечивает прозрачность деятельности всех компаний ЖКХ, осуществление контроля за тарифами на ЖКУ, отсутствие коррупции. Данный судебный орган при разрешении споров часто встает на сторону жильцов.

Итак, на основе вышесказанного можно сделать вывод о том, что заимствование опыта западноевропейских стран в сфере ЖКХ положительно отразилось бы на современном состоянии данной сферы в России. Представляется необходимым развитие следующих направлений:

Установление стандартов в сфере ЖКХ;

Постоянное взаимодействие государства, органов местного самоуправления и жильцов по вопросам ЖКХ;

Установление системы льгот, тарифов, субсидий и кредитов, с целью уменьшит объемы неплатежей за потребленные ЖКУ.

Внедрение и следование указанным предложениям положительно скажется не только на деятельности управляющих многоквартирными домами компаний, но и в целом на состоянии ЖКХ в нашей стране.

Библиографический список:

1. Акифьева Л. В. Зарубежный опыт управления жилищно-коммунальным комплексом / Акифьева Л.В. – 2019.
2. Коробко В.И. Экономика многоквартирного дома: учебное пособие для вузов. – Юнити – Дана, 2011.

3. Кириллова А.Н., Грабовый К.П. Анализ энергоэффективности в Российской Федерации и за рубежом. Сборник трудов «Современные проблемы и пути развития». – М.: МГСУ, 2018.

4. Прокофьев К.Ю., Моисеев В.А., Егорова Ю.А. Отечественный и зарубежный опыт управления многоквартирными домами / Прокофьев К.Ю., Моисеев В.А., Егорова Ю.А. – 2015 – С.14.

5. Московский центр строительной экспертизы. МОСЭКСПЕРТ [Электронный ресурс]. - Режим доступа <https://mcse.ru/>.

6. Зарубежный опыт управления МКД [электронный ресурс] - <http://www.gkh.ru/journals/4104/59390/>.