

**Резанов Владимир Константинович****Rezanov Vladimir Konstantinovich**

доктор экономических наук, профессор  
кафедры производственного менеджмента  
Тихоокеанского государственного университета

D.Phil. in Economics, Professor,  
Industrial Management Department,  
Pacific National University

**Хышова Татьяна Валерьевна****Khyshova Tatyana Valeryevna**

соискатель, старший преподаватель кафедры  
экономической кибернетики  
Тихоокеанского государственного университета

External PhD student, Senior Lecturer,  
Economic Cybernetics Department,  
Pacific National University

## НЕКОММЕРЧЕСКИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ СФЕРЫ КАК ПЕРСПЕКТИВНАЯ ФОРМА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ (НА ПРИМЕРЕ Г. ХАБАРОВСКА)

## NON-PROFIT PUBLIC UTILITIES AS A PROMISING FORM OF THE APARTMENT HOUSE MANAGEMENT (A CASE STUDY OF Khabarovsk)

**Аннотация:**

*Устойчивое развитие жилищно-коммунального хозяйства, являющегося сложным многоотраслевым образованием, определяется соответствующим развитием организаций, объединенных в отрасли. Настоящая статья посвящена выявлению особенностей функционирования некоммерческих организаций сферы ЖКХ. Предложено авторское определение понятия «управление жилищно-коммунальными услугами». Рассмотрены ключевые зоны ответственности участников рынка жилищно-коммунального хозяйства: государства, ресурсоснабжающих организаций, исполнителей и потребителей услуг. Отражено фактическое состояние исследуемой области и выделены основные проблемы жилищно-коммунального рынка Хабаровского края, решение которых крайне важно для экономики Дальневосточного региона. Представлены результаты проведенного авторами сравнительного анализа характерных преимуществ товариществ собственников жилья как варианта управления жилым фондом и предложены приоритетные направления по стимулированию процесса их более широкого распространения.*

**Ключевые слова:**

*некоммерческие организации, устойчивое развитие, качество жизни, жилищно-коммунальные услуги.*

**Summary:**

*A sustainable development of public utility being a complex multi-sectoral institution is determined by the relevant development of organizations combined in the industry. The study identifies the distinctive characteristics of non-profit public utilities functioning. The authors' definition of the concept of public utility services management is presented. The paper considers the key areas of responsibility of such players on the public utility market as states, utility and service providers, and consumers. The current situation in the field under review is described. The research highlights the main challenges of public utility market in Khabarovsk Territory. Their solution is pivotal for the Far Eastern economy. The authors conduct a comparative analysis of compelling advantages of a condominium as a way to manage the apartment house and propose the priorities for its increasing use.*

**Keywords:**

*non-profit organizations, sustainable development, quality of life, public utility services.*

Повышение качества жизни населения в соответствии с Указом Президента РФ от 07.05.2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» является ключевым вектором государственной политики в области ЖКХ. Достижение поставленной цели возможно лишь при максимально полном удовлетворении людей надежностью и доступностью соответствующих услуг. В первую очередь это связано с тем, что многие экономические и технические проблемы отрасли негативно влияют на развитие экономики страны и вызывают социальное напряжение в обществе. В качестве примера можно сопоставить доходы населения с коммунальными тарифами в странах с разными уровнями развития, что свидетельствует о социальном бедствии и обнищании граждан развивающихся государств, чему в значительной степени способствует катастрофическое положение сферы ЖКУ. Стоимость коммунальных услуг, превышающая половину собственного дохода жителей, приводит к стремительному сокращению паритетной покупательной способности, которая в развитых странах в 5 раз выше, чем в развивающихся [1].

Понятия качества и надежности ЖКУ включают в себя безопасные и благоприятные условия проживания граждан в многоквартирных жилых домах (МКД), бесперебойное предоставление

услуг по отоплению, горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, электро- и газоснабжению, обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с санитарными нормами и другими обязательными требованиями, установленными законодательством Российской Федерации. Так как платформой социальной и экономической стабильности государства являются удовлетворенные своим благосостоянием люди, следовательно, одним из приоритетных направлений работы органов власти на всех уровнях выступает повышение качества коммунальных и жилищных услуг. Реализация поставленной задачи возможна лишь при эффективном взаимодействии и четком разделении ответственности между всеми участниками рынка ЖКХ: государством, ресурсоснабжающими организациями (РСО), исполнителями и потребителями ЖКУ (таблица 1).

**Таблица 1 – Распределение зон ответственности участников рынка ЖКУ**

<b>Участник рынка ЖКУ</b>	<b>Зона ответственности</b>
Государство	Системы нормативно-правового регулирования, поддержки и контроля, обеспечивающие эффективное функционирование и устойчивое развитие ЖКХ
Ресурсоснабжающие организации	Предоставление ресурсов надлежащего качества и в полном объеме
Исполнитель ЖКУ	Предоставление ЖКУ от имени и в интересах собственников и пользователей недвижимости, правильное распределение целевых средств, подбор и контроль подрядчиков
Потребитель ЖКУ	Содержание своего имущества, определение источников финансирования и политики действий по содержанию и эксплуатации жилищного фонда

Устойчивое развитие жилищно-коммунального хозяйства, являющегося сложным многоотраслевым образованием, определяется устойчивым развитием организаций, объединенных в отрасли. Данные организации характеризуются большим разнообразием, взаимозависимостью и при этом достаточной автономностью. Сферой деятельности ЖКХ, которая их объединяет, выступает управление многоквартирными домами, направленное на создание благоприятных и безопасных условий проживания граждан. Дальнейшее проведение реформы ЖКХ становится невозможным без применения адаптированных к современным условиям форм и методов управления жилищным фондом России.

Согласно положениям Жилищного кодекса РФ управление ЖКУ реализуется в трех организационно-правовых формах: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья (ТСЖ) либо жилищным кооперативом (ЖК); управление управляющей компанией (УК). При этом ТСЖ или ЖК представляют собой некоммерческие организации, в то время как УК выступают, как правило, в организационно-правовой форме общества с ограниченной ответственностью и относятся к категории коммерческих предприятий. Одним из направлений повышения эффективности деятельности ЖКХ является развитие системы ТСЖ, вопросы функционирования которой рассматриваются в данной статье.

Фактически сложившаяся ситуация на рынке ЖКУ в Хабаровском крае характеризуется рядом проблемных вопросов, решение которых крайне важно для экономики Дальневосточного региона. Все они сосредоточены в трех группах: жилищное и коммунальное обслуживание, система управления жилищно-коммунальной отраслью.

Низкий уровень жилищно-коммунального обслуживания отягощен состоянием инфраструктуры. Для территории характерен большой удельный вес ветхого и аварийного жилья, а также высокая степень износа коммунального хозяйства. По уровню износа жилые помещения жилищного фонда Хабаровского края распределены следующим образом: до 30,0 % износа имеет 68,7 % общей площади жилья, от 31,0 до 65,0 – 28,8, свыше 65,0 % – 2,5 %. Сложившаяся ситуация влечет за собой возрастание аварийности как жилищной инфраструктуры, так и коммунальной, а также увеличение потерь при транспортировке ресурсов до потребителей [2].

В то же время часть функционирующих систем водоснабжения и водоотведения не отвечает актуальным требованиям санитарной надежности и эпидемической безопасности. Отметим, что климатические и градостроительные особенности края влияют (хотя не определяют исключительно) на увеличение в 2,3 раза стоимости ЖКУ по номиналу и в 1,44 раза – с учетом паритета цен относительно средних расценок по России. Указанные процессы и тенденции сдерживают развитие городской инфраструктуры, снижают инвестиционную привлекательность [3].

Еще один блок проблем связан с системой управления жилищно-коммунальной отраслью и потенциально в наибольшей степени подлежит целенаправленной оптимизации. В тематических источниках отсутствует единство мнений о сущности и содержании экономического понятия «управление жилищно-коммунальными услугами». Так, Е.А. Каменева рассматривает его как процесс обеспечения высокого качества предоставления подобных услуг населению по экономически обоснованным ценам [4]. О.Ю. Шварева считает, что содержание управления ЖКУ проявляется в согласовании интересов разных групп субъектов, имеющих отношение к ЖКХ, достижении между

ними оптимального соотношения [5]. Соответственно, на базе такого рода координирования может быть достигнута высокая эффективность ЖКУ. Сходного подхода к трактовке управления жилищно-коммунальными услугами придерживаются С.А. Атаманенко и С.Л. Горобец [6].

Мы предлагаем следующее определение данного экономического понятия: управление жилищно-коммунальными услугами представляет собой деятельность управляющих организаций по предоставлению жилищно-коммунальных услуг на основе рациональной эксплуатации жилищного фонда, инженерных коммуникаций, придворовой территории, обеспечивающей устойчивое приращение ценности жилища как среды обитания человека в экономическом, социальном и экологическом аспектах. При условии эффективной реализации управляющей компанией функций управления ЖКУ все основные цели в предлагаемой формулировке могут отвечать друг другу. Так, соответствие экологическим стандартам обеспечивает увеличение инвестиционной привлекательности конкретного многоквартирного дома, а следовательно, повышение относительной средней стоимости квадратного метра. Аналогичным образом устойчивый рост цены на жилье, являющийся следствием качества управления ЖКУ, способствует эффективности функционирования УК, в том числе за счет возможности включения в состав новых жилых домов, большей вероятности привлечения бюджетных средств для софинансирования капитального ремонта недвижимости.

Несмотря на проблемы функционирования и динамично меняющееся законодательство в сфере ЖКХ, управление многоквартирным домом в форме ТСЖ с каждым днем набирает популярность. В последнее время в г. Хабаровске активно создавались такие товарищества: за 2010–2016 гг. их количество возросло почти в 5 раз по сравнению с созданными за предыдущие 10 лет. По данным некоммерческого общественного инициативного проекта МинЖКХ, на начало 2018 г. в краевом центре обслуживают и управляют жилым фондом 94 УК и 160 ТСЖ, всего 277 организаций. Жилой фонд составляет 3 945 домов площадью 1 428 153 323,97 м<sup>2</sup> [7]. Отметим, что на сайте министерства ЖКХ Хабаровского края приводится рейтинг управляющих организаций города, но он носит исключительно формальный характер и не может быть использован в качестве аргументации преимуществ той или иной формы управления МКД.

В соответствии с этим целью исследования являются рассмотрение преимуществ ТСЖ как варианта управления жилым фондом по сравнению с управляющими компаниями и выработка предложений по стимулированию их более широкого распространения. Был выполнен анализ функционирования типичных представителей ТСЖ и УК г. Хабаровска. Для обеспечения репрезентативности выборочной совокупности проводили стратифицированную выборку. В процессе работы использовали методы сводки и группировки, статистического анализа, социологических опросов.

Совместно с Учебно-методическим комбинатом и администрацией г. Хабаровска проведено анкетирование в 20 ТСЖ, расположенных в разных районах города, а также в 5 домах, находящихся в управлении УК. Опрос осуществлен среди 400 собственников – от 10 до 20 в каждом многоквартирном доме. Для увеличения достоверности результатов мониторинга среди респондентов были представители разных возрастных групп. Кроме того, для выявления трудностей, с которыми сталкиваются некоммерческие организации в жилищно-коммунальной сфере, были опрошены представители правления 20 ТСЖ и ЖСК. Подобный подход к выборке респондентов позволил более объективно оценить мнение населения о работе управляющих организаций и выявить ключевые проблемные области в деятельности НКО по управлению МКД.

В рамках исследования респондентам задавали ряд вопросов о степени удовлетворенности деятельностью их управляющей организации. Сравнительная оценка качества функционирования НКО и УК в г. Хабаровске (доля респондентов, удовлетворенных качеством либо условиями предоставленной услуги) представлена на рисунке 1.



**Рисунок 1 – Сравнительная оценка качества функционирования НКО и УК в г. Хабаровске**

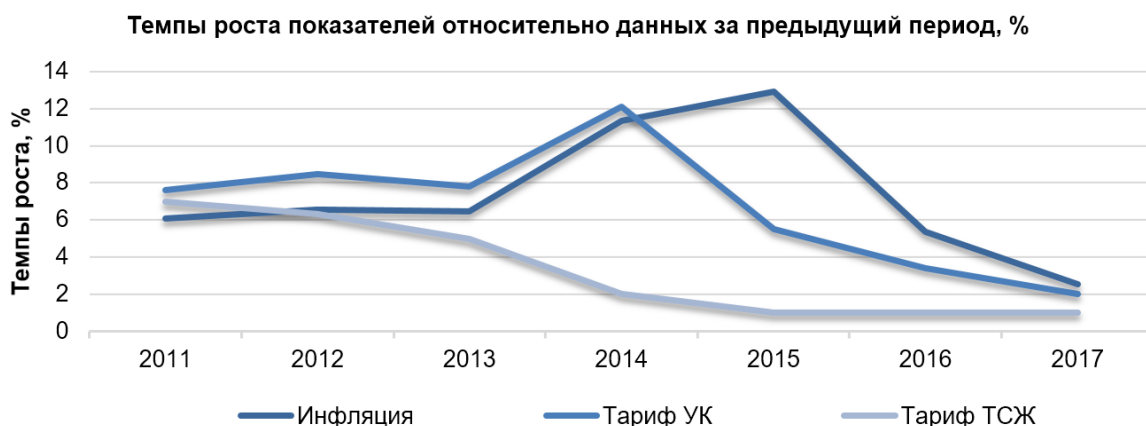
Для измерения мнения респондентов по ключевым вопросам построены ранговые шкалы, на основании которых в целях сопоставимости результатов рассчитывали индексы оценки удовлетворенности потребителей (таблица 2).

**Таблица 2 – Индексы оценки удовлетворенности потребителей ЖКУ ( $I_{удл}$ )**

Форма управления	Качество коммунальных услуг	Содержание помещений МКД	Текущий ремонт МКД	Психологический климат проживания
ТСЖ, ЖСК	0,28	0,52	0,66	0,75
УК	0,35	0,55	0,27	0,54

Сравнение значений индексов удовлетворенности указывает на преимущества проживания в домах, обслуживанием которых занимаются ТСЖ (ЖСК). Несмотря на положительные цифры, удовлетворенность качеством коммунальных услуг все же невысока. На это повлиял факт использования трехчленной шкалы измерения признака (удовлетворен, не имеет значения, не удовлетворен).

Опорным преимуществом управления МКД посредством ТСЖ является сравнительно недорогой вариант обслуживания жилья. Размер платы за содержание жилья, за исключением оплаты коммунальных услуг, собственники выбирают самостоятельно на основании сметы. Многолетний опыт функционирования НКО в ЖКХ в параллели с совершенствующимся законодательством, сопровождающимся появлением грамотных специалистов в данной сфере, приводит к оптимальному соотношению цены и качества. Отметим, что размер платы за содержание МКД практически у всех НКО (за исключением элитных домов) ниже, чем у УК. Темпы увеличения тарифа на содержание и текущий ремонт у ТСЖ значительно ниже, чем у УК (рисунок 2). Динамика роста среднего тарифа некоторых НКО (ТСЖ, ЖСК) по содержанию и ремонту жилых помещений стабильно ниже темпов инфляции (по данным Росстата).



**Рисунок 2 – Сравнительная оценка динамики тарифов на содержание жилья НКО и УК в г. Хабаровске**

По данным РСО города, 78 % (!) некоммерческих организаций не имеют просроченной кредиторской задолженности за предоставленные коммунальные ресурсы. Почти половина УК города не справляется со своевременным выполнением долговых обязательств с РСО. Переход на прямые договоры «собственник – РСО» приведет УК к кратному снижению выручки и, как следствие, налогового бремени, что позволит сделать рынок управления МКД более привлекательным.

Результаты исследования показали, что ТСЖ (ЖК) при осуществлении деятельности продолжают сталкиваться как с внешними проблемами, так и с внутренними и испытывают потребность в поддержке со стороны органов власти.

Внешние проблемы ТСЖ связаны с взаимодействием с органами власти и разными контрольно-надзорными организациями; со сложностью или невозможностью попасть в программу проведения капитального ремонта многоквартирного дома полностью за бюджетный счет; с получением технической документации на МКД при переходе от управляющей организации к ТСЖ.

Внутренние проблемы сконцентрированы в четырех направлениях:

- психологических (сложность взаимодействия людей коллегиально при принятии решений);
- социальных (низкая активность собственников помещений при принятии решений по эксплуатации недвижимого имущества, непонимание ответственности за состояние общего имущества);
- организационных (часть собственников квартир не проживают в доме и, соответственно, не проявляют интереса ни к содержанию дома, ни к деятельности товарищества);

– экономических (наличие задолженности граждан по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, отсутствие рычагов воздействия по ее взысканию со стороны правления).

Выявленные в ходе рассмотрения сложности функционирования НКО дают возможность предложить ряд мер, способствующих повышению их эффективности и более широкому распространению в российской практике. Для этого прежде всего необходимо улучшать нормативно-правовую базу, регулирующую отдельные аспекты создания и деятельности товариществ. Действующие на данный момент постановления и другие нормативные акты противоречат друг другу. В частности, положения ч. 3 ст. 143.1 ЖК РФ идут в разрез с нормами ст. 7 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»; указания ст. 135 ЖК РФ противоречат норме ст. 161 ЖК РФ; положения ч. 1 ст. 162 ЖК РФ не соответствуют принципам ст. 37 ЖК РФ и пр. Неоднозначна и судебная практика налоговых органов по вопросу объекта налогообложения ТСЖ (ЖК), который является основополагающим, поскольку полностью определяет порядок отражения операций в бухгалтерском и налоговом учете. Суды продолжают выносить решения в пользу как ТСЖ, так и налоговых органов, трактуя деятельность товариществ как оказание (реализацию) услуг его членам и иным лицам.

Представленный материал позволяет утверждать, что управление МКД посредством создания ТСЖ более выгодно по сравнению с учреждением коммерческих организаций. Руководствуясь опытом функционирования НКО в жилищно-коммунальной сфере и анализом их деятельности, в качестве приоритетных направлений поддержки и побуждения создания ТСЖ можно предложить следующие:

– обязательное лицензирование деятельности по управлению МКД не только коммерческих компаний, но и НКО, а также организация обучающих курсов в целях повышения информированности и грамотности руководителей ТСЖ и членов их правления;

– создание программ получения целевых грантов со стороны государственных и муниципальных органов власти по всем субъектам хозяйствования;

– оптимизация контроля за деятельностью ТСЖ в целях сокращения количества формальных отчетов в надзорные органы и создание единых четко регламентированных форм для предотвращения и пресечения злоупотреблений в области распоряжения средствами собственников помещений МКД.

Таким образом, по итогам исследования можно резюмировать, что НКО в целом более эффективны при управлении жилым фондом по сравнению с коммерческими управляющими компаниями. Это проявляется в менее высоких темпах роста тарифов на содержание и текущий ремонт жилья относительно инфляции, экономии при расходах при сопоставлении с практикой УК, высоком качестве обслуживания, прямом и прозрачном контроле, персональной ответственности работников и реальной возможности собственников повлиять на деятельность организации. Отдельно отметим скорость устранения проблем, связанных с эксплуатацией недвижимого имущества, а также реализацию превентивных мероприятий по максимальному недопущению аварийных ситуаций. Широкое распространение ТСЖ будет иметь несомненный положительный эколого-экономический эффект помимо социального, поскольку сэкономленные за счет эффективности управления жилым фондом средства граждан могут быть направлены на преодоление кризиса в сфере ЖКХ и развитие отрасли – обновление основных фондов, внедрение инноваций в области энергосбережения и утилизации отходов, сдерживание роста тарифов.

#### Ссылки:

1. Ekici T., Besim M. A Measure of the Shadow Economy in a Small Economy: Evidence from Household-Level Expenditure Patterns // *The Review of Income and Wealth*. 2016. No. 1. P. 145–160.
2. Об утверждении государственной программы Хабаровского края «Повышение качества жилищно-коммунального обслуживания населения Хабаровского края» [Электронный ресурс] : постановление правительства Хабаровского края от 7 июня 2012 г. № 185-пр : с изм. от 16 июня 2017 г. URL: <http://docs.cntd.ru/document/995152653> (дата обращения: 23.05.2018).
3. Там же.
4. Каменева Е.А. Реформа ЖКХ, или Теперь мы будем жить по-новому. М., 2005. С. 71.
5. Шварева О.Ю. Эффективность жилищно-коммунальных услуг: критерии и управление // *Проблемы современной экономики*. 2008. № 3. С. 458–461.
6. Атаманенко С.А., Горобец С.Л. Управляющая организация в сфере ЖКХ. М., 2012. С. 151.
7. Рейтинг управляющих компаний ЖКХ и ТСЖ в Хабаровске [Электронный ресурс]. URL: <http://mingkh.ru/rating/habarovskiy-kray/habarovsk> (дата обращения: 23.05.2018).

#### References:

- Atamanenko, SA & Gorobets, SL 2012, *The managing company in the public utility*, Moscow, p. 151, (in Russian).
- Ekici, T & Besim, M 2016, 'A Measure of the Shadow Economy in a Small Economy: Evidence from Household-Level Expenditure Patterns', *The Review of Income and Wealth*, No. 1, pp. 145–160. <https://doi.org/10.1111/roiw.12138>.
- Kameneva, EA 2005, *Housing reform, or Now we will live in a new way*, Moscow, p. 71, (in Russian).
- Shvareva, OYu 2008, 'Efficiency of public utility services: criteria and management', *Problemy sovremennoy ekonomiki*, No. 3, pp. 458–461, (in Russian).