На правах рукописи

Алферов Валерий Николаевич

ВЫБОР ЭФФЕКТИВНЫХ ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФОРМ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ

08 00 05 - «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями отраслями, комплексами (строительство))»

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Москва - 2007

Работа выполнена в Государственном образовательном учреждении дополнительного профессионального образования Государственной Академии профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы (ГОУ ДПО ГАСИС)

Научный руководитель	доктор технических наук профессор ШРЕЙБЕР Константин Андреевич
Официальные оппоненты	доктор экономических наук профессор ЧЕРНЫШОВ Леонид Николаевич кандидат экономических наук, доцент ДЕМИН Александр Васильевич
Ведущая организация	Институт экономики жилищно-коммунального хозяйства

Защита состоится «6» ноября 2007 г в 15 часов на заседании диссертационного совета Д 212 138 05 при ГОУ ВПО Московском государственном строительном университете по адресу 113114, Москва, Шлюзовая набережная, д 8, ауд 329

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУ ВПО Московского государственного строительного университета по адресу 129337, Москва Ярославское шоссе, д 26

Автореферат разослан «5» октября 2007 года

Ученый секретарь
диссертационного совета Г Л Исаева

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Кризисное состояние жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), которое не удалось преодолеть в процессе реформирования, проводящегося, начиная с 1997 г , обусловлено неэффективной системой управления, сохраняющимся неудовлетворительным финансово-экономическим положением, высокой себестоимостью жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ), отсутствием действенных экономических стимулов для снижения непроизводительных затрат, нарастающим физическим и моральным износом основных фондов жилищно-коммунального хозяйства, отсутствием конкуренции на рынке ЖКУ Следует отметить, что для эффективного функционирования ЖКХ необходимо выполнение ряда условий, главным из которых является достаточное и стабильное финансирование Между тем средств не только на развитие отрасли, но даже на поддержание её в устойчивом состоянии хронически не хватает

Кредиторская задолженность предприятий и организаций ЖКХ составляет 295,2 млрд руб (в том числе около 60% составляет просроченная задолженность) Более 59% от суммарной кредиторской задолженности составляют долги поставщикам ресурсов В последние годы наметилась тенденция роста задолженности предприятий и организаций ЖКХ по платежам в бюджеты всех уровней Основной причиной роста кредиторской задолженности является неудовлетворительное финансово-экономическое положение предприятий и организаций ЖКХ

Огромные объёмы накопленной задолженности являются существенным препятствием на пути реформирования и модернизации ЖКХ прежде всего в части демонополизации и развития конкуренции на рынке ЖКУ

По оценкам специалистов, недофинансирование ЖКХ составляет порядка 72 млрд рублей ежегодно Бюджетный дефицит частично покрывается за счёт платежей населения за ЖКУ Однако даже 100% оплаты ЖКУ населением не компенсирует текущие затраты, не говоря уж о восстановлении требующих ремонта инженерных коммуникаций, жилищного фонда, модернизации оборудования, внедрении новых технологий, средств малой механизации, применении эффективных материалов в процессе технической эксплуатации жилых зданий и объектов инженерной инфраструктуры Все эти затраты не могут быть обеспечены без участия частного бизнеса По данным института экономики переходного периода в течение ближайших трёх лет ожидается удвоение инвестиций в ЖКХ Можно предположить, что инвестиции окажут решающее влияние на развитие ЖКХ, реформирование системы управления Инвестиционный потенциал предприятий ЖКХ, который может быть мобилизован в рамках действующей системы тарифного регулирования (амортизация, фонды капитальных ремонтов, прибыль), оценивается примерно в 60 млрд рублей в год Однако этих средств недостаточно для качественного изменения состояния отрасли Только на модернизацию сетей и генерирующих мощностей теплоснабжения в стране, по оценкам Госстроя России, сегодня

необходимо около 500 млрд рублей Включение средств на модернизацию в тарифы для населения может вызвать социальную напряжённость Между тем, сфера ЖКХ является инвестиционно привлекательной Рынок ЖКУ, ежегодный объем которого составляет порядка 700 - 750 млрд руб, характеризуется гарантированным сбытом продукции и услуг, и высоким потенциалом сокращения затрат и издержек Кардинально изменить ситуацию в ЖКХ могло бы значительное увеличение финансирования данной сферы из внебюджетных источников, обеспечение притока инвестиций в модернизацию отраслевой инфраструктуры, в комплексное обновление основных фондов, создавая условия для повышения привлекательности этой сферы для частного бизнеса и кредитования со стороны банковского сектора Вхождение коммерческих структур в ЖКХ помогло бы стимулировать создание конкурентных условий в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг Первый опыт работы частных компаний, которые начинают приходить в ЖКХ (в частности, таких крупных компаний, как «Российские коммунальные системы», «Межрегиональная инвестиционная строительная коммунальная компания», «Интеррос», «Российские коммунальные инвестиции» и др), свидетельствует о перспективности работы частных компаний в ЖКХ По существующим оценкам, доходность на вложенный капитал колеблется в пределах 5 7% При этом создаются возможности для вовлечения в рынок ЖКХ и предприятий смежных отраслей Возникновение в последние годы такой формы, как управляющие компании, подтвердило прогрессивность данного направления Особенно эффективным действие управляющих компаний может оказаться во взаимодействии с вновь образуемыми органами местного самоуправления, где в условиях сравнительно небольших вложений финансовых ресурсов в масштабе этих органов в относительно короткие сроки будет, ощутим экономический эффект Поэтому для таких небольших структур представляется реальным привлечение стратегических инвесторов

Действующая в настоящее время система управления ЖКХ характеризуется рядом недостатков, без устранения которых невозможно добиться нормализации функционирования отрасли, повысить надежность и качество ЖКУ

Результаты исследований, которым посвящена диссертационная работа, могут явиться руководством для практической деятельности в новых условиях хозяйствования Одним из главных составляющих в сфере деятельности муниципальных образований является ЖКХ, представляющее собой многоплановый комплекс, состоящий из ряда сложных технических систем и при этом имеющий ярко выраженный социальный характер Поэтому разработка научно обоснованных рекомендаций по эффективному управлению ЖКХ муниципального образования в новых условиях представляется актуальной, а решение этой проблемы в такой постановке предопределило выбор темы, и цель и задачи исследований

Целью диссертационной работы является научное обоснование методических принципов и практических методов управления жилищно-

коммунальным хозяйством в муниципальных образованиях, что должно обеспечить их эффективное функционирование, повышение уровня качества жилищно-коммунальных услуг, содержания жилищного фонда и инженерной инфраструктуры, создание необходимых условий для социальной защиты населения

В качестве научной концепции в работе предложен методический подход к комплексному решению задач, связанных с перестройкой жилищно-коммунального комплекса в условиях структурных преобразований, изменением функций в связи с разграничением полномочий по уровням управления, приближения органа управления непосредственно к населению

В соответствии с целью исследования в работе надлежало решить следующие задачи

-провести анализ существующего состояния жилищного и коммунального обслуживания в системе городского хозяйства,

-провести анализ существующей системы управления ЖКХ на уровне муниципального образования,

-разработать методические принципы оценки эффективности управления жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры с учётом интегрирования на различных этапах эксплуатации,

-разработать методику выбора методов прогнозирования обеспечения надлежащего технического состояния объектов недвижимости,

-разработать систему моделей для принятия решений по сроку эксплуатации и моменту замены конструкций и инженерного оборудования зданий,

-предложить методические подходы и практические рекомендации по разграничению собственников жилищного фонда

Предметом исследования является система управления жилищно-коммунальным комплексом муниципального образования

Теоретической и методологической основой исследования являются соответствующие законодательные и нормативные акты, труды отечественных и зарубежных учёных и практиков по проблемам экономики, организации и управления

В процессе исследования использованы методы системного и логического анализа, экономико-математического моделирования, комплексного анализа структуры и процессов управления ЖКХ на муниципальном уровне

Научная новизна выполненного исследования состоит в следующем

-выявлены особенности функционирования и управления ЖКХ на уровне муниципального образования, предложены подходы к дальнейшему совершенствованию системы управления в условиях реформирования ЖКХ,

-разработаны методические основы формирования и функционирования системы управления ЖКХ на муниципальном уровне,

-предложены методы выбора эффективных способов прогнозирования обеспечения надлежащего технического состояния объектов недвижимости на всех этапах жизненного цикла, разработана система моделей для определения

сроков эксплуатации элементов и систем жилых зданий и принятия решений по замене конструкций и инженерного оборудования,

-предложены методы выбора рациональных форм управления объектами недвижимости при различных вариантах разграничения прав собственности в жилищной сфере, даны практические рекомендации о порядке оплаты за содержание и ремонт многоквартирных жилых домов и участии общественных объединений жильцов в управлении

Достоверность результатов исследования обусловлена применением современных методов анализа, основных положений науки об управлении, использовании методологических и научно-практических положений, представленных в работе, и подтверждена полученным эффектом от внедрения рекомендаций автора в практику управления жилищно-коммунальным хозяйством ряда муниципальных образований Московской и Тверской областей

Практическая значимость результатов исследования заключается в возможности использования разработанных методических рекомендаций с целью повышения эффективности организационно-экономических форм управления жилищно-коммунальным хозяйством муниципальных образований

На защиту выносятся:

1 Особенности функционирования и управления ЖКХ на уровне муниципального образования, подходы к дальнейшему совершенствованию системы управления в условиях реформирования ЖКХ

2 Методы выбора эффективных способов прогнозирования обеспечения надлежащего технического состояния объектов недвижимости на всех этапах жизненного цикла, а также система моделей для определения сроков эксплуатации элементов и систем жилых зданий и принятия решений по замене конструкций и инженерного оборудования

3 Методика выбора эффективных вариантов формирования и функционирования системы управления жилищно-коммунальным хозяйством муниципального образования, и принятия решений по замене конструкций и инженерного оборудования, практические рекомендации о порядке оплаты за содержание и ремонт многоквартирных жилых домов и участии общественных объединений жильцов в управлении

4 Методические подходы и практические рекомендации по разграничению собственников жилищного фонда

Апробация результатов исследования. Результаты исследований докладывались и получили одобрение на заседании секции 4-го экономического форума Центрального федерального округа «Региональная инвестиционная политика от эксперимента к практике» (г Тамбов, 2003 г), расширенных коллегиях Территориального управления Госстроя России в Центральном федеральном округе (2003 2004 г г), международной научно-технической конференции «Развитие современных городов и реформа жилищно-коммунального хозяйства» (6-7апреля 2005 г , Москва), заседании секции «Экономика, право и управление в инженерной деятельности» Российской инженерной академии (2004 г), заседаниях органов исполнительной и

представительной власти муниципальных образований, производственных совещаниях

Результаты исследования внедрены в учебный процесс при чтении курса «Муниципальное управление» в Государственной академии профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы (ГАСИС), а также при чтении лекций по дисциплине «Организация и управление строительными и ремонтно-строительными работами» в Московском институте коммунального хозяйства и строительства (МИКХиС)

Публикации. Основные положения диссертационной работы опубликованы в десяти научных трудах и четырех учебно-методических пособиях, общим

Структура работы Диссертационная работа состоит из введения (общая характеристика работы), трех глав, выводов, списка использованной литературы из 116 наименований, двух приложений, 27 рисунков и 6 таблиц Общий объём - 161 стр

СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Жилищно-коммунальное хозяйство России может считать датой своего рождения апрель 1649 года, когда царем Алексеем Михайловичем был обнародован «НАКАЗ О ГРАДСКОМ БЛАГОЧИНИИ », которым он повелевал Ивану Новикову и подъдьячему Викуле Панову объезжать в Москве Белый город для *«чинения порядку, бережения от огня и от всякого непорядка и ездить в оном объезде по сим улицам и по переулкам в день и в ночь в беспристрастии»* Позднее эти функции перешли к полицейскому Управлению Министерства внутренних дел России До середины XIX века Москва представляла собой патриархальный город, застройка которого осуществлялась по традиционному слободскому типу с присоединением к городу близлежащих боярских земель и деревень с крепостными крестьянами Каждая такая слобода или деревня самостоятельно справлялись со своими бытовыми нуждами, и если что-то и объединяло их, то это защита от пожаров В дальнейшем характер управления городским хозяйством, в том числе и жилищно-коммунальной сферой, стал полностью определяться экономическим и политическим укладом общества В России с ее серьезными политическими и экономическими катаклизмами характер управления совершил полный оборот по спирали от частного домовладения в конце XVIII века до частного домовладения в начале XXI

Жилищное и коммунальное обслуживание граждан в системе городского хозяйства выполняет общественно-социальные функции, которые можно разделить на три вида

Первый вид услуг предназначен не только для жителей города, но и для его деловых партнеров, что определяет их общественный характер Это освещение, озеленение, транспорт, инженерная инфраструктура и др , т е все то, что придает городу определенный имидж, выгодно отличающий его от других городов Обеспечение этого вида услуг является прямой обязанностью городской

администрации, заинтересованной в экономическом и культурном развитии города

Второй вид направлен на жизнеобеспечение конкретного домовладения, общественного или производственного здания Это лифты, мусоропроводы, чердаки, подвалы, придомовая территория, предназначенные для обслуживания жителей домовладения или общественного и производственного здания Это услуги, характеризующие комфортность и привлекательность конкретного домовладения или общественного и производственного здания

И, наконец, третий вид услуг предназначен для жизнеобеспечения конкретной квартиры, обособленного общественного или производственного помещения, и имеет характер индивидуального потребления

Функциональные различия и направленность коммунальных услуг определяют и различия в их оплате Нет необходимости конкретизировать по оплате освещенность улиц или площадей, водопотребление при мойке улиц и поливке зеленых насаждений или ливневую канализацию Здесь в полной мере проявляется неделимость и неисключаемость общественных благ, в виде которых выступают коммунальные услуги Другое дело, когда коммунальные услуги достигают своего конкретного потребителя общественного, производственного здания или домовладения, который, в свою очередь, может состоять из индивидуальных потребителей - обособленных помещений или квартир На этом этапе услуга перестает быть общественным благом и превращается в делимый и исключаемый товар (услугу), объект купли-продажи

Именно для второго и третьего вида тарифная политика и расчет норм потребления услуг должны изменится коренным образом, и основой этих изменений должны стать инструментальные методы контроля и измерения объема и качества произведенной и потребленной коммунальной услуги

Нормирование и тарифы должны являться производной функцией от стоимости производства и доставки услуг конкретному потребителю При этом необходимо учитывать, что любое производство товарной продукции может существовать только в том случае, если оно создает прибавочную стоимость Прибавочная стоимость может быть планируемой величиной, часть которой составляет прибыль предприятия, но реально она приобретает материальное выражение только тогда, когда произведенный товар (услуга) находит своего платёжеспособного потребителя Только после этого можно говорить о рентабельности производства товара (услуги)

Производство и продажа коммунальных услуг, помимо общих экономических законов, вынужденно подчиняется и конкретной социально-политической обстановке в обществе, где востребован конкретный набор и качество коммунальных услуг Таким образом, нормирование и тарифно-ценовое регулирование, а также организация управления и эксплуатации ЖКХ должны осуществляться, исходя из вышеприведенной классификации жилищно-коммунальных услуг

Изучение опыта ряда развитых европейских стан в сфере городского строительства и хозяйства показали, что основными задачами органов

государственной власти и местного самоуправления в сфере ЖКХ является предоставление возможностей для проявления деловой активности частных компаний, что с одной стороны позволяет получать значительную экономию бюджетных средств, а с другой – сохраняет ответственность городской (муниципальной) администрации за координацию частных компаний и предпринимателей в сфере городского хозяйства

При эксплуатации зданий и сооружений (объектов недвижимости) наиболее полный социальный эффект достигается путем установления рационального поступления денежного потока во времени и в пространстве, а также за счет определения рациональной длительности полного эксплуатационного процесса (t_p) Установление оптимального значения срока эксплуатации объекта недвижимости ($t_p^{опт}$) позволяет рассматривать только те варианты, которые отвечают условиям

$$t_p^{опт} \leq t_p \qquad (1)$$

Процесс эксплуатации объекта недвижимости зависит от характера распределения инвестиций, изменения затрат в сфере ЖКК во времени и использования различных научно-технических нововведений и инноваций

Нормативный срок $t_н$ жизненного цикла и объекта недвижимости в условиях рыночной экономики и сложившейся организационно-экономической ситуации определяется из времени подготовительного периода $t_п$, периода развертывания процесса по строительству объекта $t_{рп}$ и периода эксплуатации (продукции) $t_{пр}$, т е непосредственного получения дохода за счет предоставления услуг

$$t_н = t_п + t_{рп} + t_{пр} \qquad (2)$$

Интенсивность затрат (j_i) по стадиям эксплуатации определяются следующим образом

$$j_i = \frac{K_i}{t_i} \qquad (3)$$

где K_i - сумма средств первой стадии эксплуатации (25 лет) при выполнении i-го вида строительно-монтажной работы (специализированный процесс), руб,

t_i – продолжительность выполнения i-ой работы на первой стадии эксплуатации, дн

Построение графиков интенсивности затрат позволяет получить характер распределения инвестиций в объект во времени, основные из которых приведены в таблице 1 и на рис 1

Инвестиции могут изменяться во времени по возрастающим и убывающим параметрам, характер изменения которых может быть описан коэффициентом a_p

Тенденции современного развития ЖКК требуют решения сложной технико-экономической задачи, сопоставления результатов сокращения сроков строительства и увеличения эксплуатации (первой и второй стадии) с теми затратами, которые несет собственник жилой недвижимости и взаимосвязанные с ним производства для достижения выигрыша во времени

Для определения оптимальной продолжительности эксплуатации объекта недвижимости следует рассмотреть характер изменения всех затрат, связанных с фазами жизненного цикла При этом все они могут быть объединены в две группы

-снижающиеся затраты - для сокращения длительности процесса эксплуатации здания или сооружения (S_1, S_2, S_3) (рис 1а) – (1-ая стадия эксплуатации – до 25 лет),

-возрастающие затраты – для достижения сокращения длительности эксплуатации объекта (S_4, S_5, S_6, S_7, S_8, S_9, S_{10}) (рис 1б) – (2-ая стадия эксплуатации – от 25 до 50 лет)

К снижающимся затратам для сокращения длительности процесса можно отнести накладные расходы S_1, зависящие от длительности процесса и изменяющиеся под влиянием переменной величины (периода развёртывания процесса строительства) при нормативном сроке жизненного цикла объекта недвижимости $t_н$ по закону

$$S_1 = \frac{HP_1 \cdot t_p}{t_н} = \frac{\alpha_1 \cdot \alpha_2 \cdot \alpha_3 \cdot \alpha_n \cdot K \cdot t_p}{t_н} \qquad (4)$$

где, HP_1 – сумма накладных расходов, зависящих от деятельности эксплуатационно-строительного процесса при его нормативной величине, руб ,

t_p - длительность полного эксплуатационного процесса для первой стадии,

Таблица 1

Виды распределения инвестиций при эксплуатации объекта недвижимости

№ п\п	Характер распределения инвестиций при эксплуатации объекта строительства	Коэффициент a_p
1	2	3
1	Равномерный (постоянный текущий ремонт)	0,5
2	Равномерно-возрастающий (краткосрочный плановый ремонт)	0,333
3	Неравномерно-возрастающий по закону квадратной параболы (среднесрочный ремонт)	0,25
4	Неравномерно-возрастающий по закону кубической параболы (капитальный ремонт)	0,2
5	Равномерно-убывающий (текущий и краткосрочный ремонт)	0,667
6	Неравномерно-убывающий по закону выпуклой квадратной параболы (среднесрочный ремонт)	0,625
7	Неравномерно-убывающий по закону вогнутой квадратной параболы (капитальный ремонт)	0,75
8	Неравномерно-убывающий по закону вогнутой кубической параболы (модернизация, реконструкция и реновация, новое строительство)	0,8-1,2

a_p - коэффициент, характеризующий вид распределения инвестиций,

a_1 - коэффициент, показывающий долю сметной стоимости ремонтно-строительных работ в общих инвестициях на объект,

a_2 - коэффициент, показывающий соответствующую долю накладных расходов в сметной стоимости объекта,

a_3 - коэффициент, отражающий долю анализируемой части накладных расходов,

K - объем инвестиций в ремонтно-строительные работы объекта, руб ,

a_n - коэффициент инфляции

Размер затрат S_2 связан с видом распределения инвестиций во времени по фазам жизненного цикла объекта недвижимости, характеризующимся коэффициентом a_p

$$S_2 = \frac{a_p K t_p a_n}{F_\partial \; T_{окI}} \qquad (5)$$

где $T_{окI}$ - нормативный срок окупаемости инвестиций,

F_∂ - число рабочих дней в году, дн ,

Жизненный цикл объекта недвижимости - это время от момента обоснования необходимости его создания до момента наступления нецелесообразности дальнейшей эксплуатации Образование в системе факторов неопределенности и риска под влиянием внешней и внутренней сред приводит к тому, что производственные процессы возведения и эксплуатации объектов недвижимости существенно отклоняются во времени и в пространстве от своего нормального развития, т е $K_{гр}$ уменьшается, что нарушает устойчивость функционирования управляющей организации На техническое состояние объекта недвижимости оказывают влияние различные факторы внешней и внутренней среды, которые формируют основные организационные, экономические, социальные условия, ситуации, предпосылки и принципы обеспечения основных вариантов функционирования и развития как предприятий и организаций ЖКК, так и объектов жилой недвижимости Важное значение для оценки указанных факторов имеет коэффициент готовности функционирования системы $(K_{гр})$ с учетом жизненного цикла объекта недвижимости, который определяется по следующей формуле

$$K_{гр} = t_{общ} / (t_{общ} + \sum t_{потерь\,i}) \qquad (6)$$

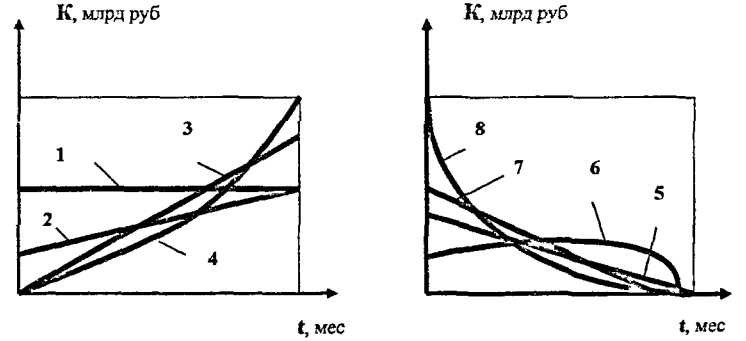
Величина потерь экономики муниципального образования от физического износа объектов недвижимости, находящихся в стадии эксплуатации, с учетом длительности периодов, превышающих нормативные сроки различных видов ремонтных работ зданий и сооружений напрямую связана с интересами заказчика (собственников) и зависит от размеров аналогичных переменных параметров a_p и $T_{окI}$

Величина потерь экономики муниципального образования от превышения нормативных сроков физического износа объектов, находящихся в стадии эксплуатации, с учетом *длительности* перерывов выполнения ремонтов зданий и сооружений (S_3) рассчитывается по формуле

$$S_3 = \frac{a_p K t_p \; a_н}{F_д \; T_{окI}} \qquad (7)$$

$T_{ок2}$ - нормативный срок окупаемости инвестиций в отрасли, эксплуатирующей здание или сооружение, равный $1, 2, \ldots, n$.

Негативное влияние внешней среды приводит к образованию различных видов дополнительных потерь и к отклонению от нормативных сроков выполнения ремонтных работ, что и предопределяет переход управляющей организации к худшей организационно-технологической ситуации



а) 1-ая стадия эксплуатации б) 2-ая стадия эксплуатации

Рис 1 Характер распределения инвестиций при эксплуатации объекта недвижимости

Условные обозначения

К – инвестиции, t –время распределения инвестиций при 1-ой и 2-ой стадиях эксплуатации объекта недвижимости

Приведенный выше расчёт учитывает влияние факторов внешней и внутренней среды Размер внутренних резервов подрядных и субподрядных организаций зависит от степени изменения переменных величин, входящих в данный вид затрат – a_1, a_2, a_3, a_4

Заработная плата рабочих S_5 с учётом применения премиальных систем оплаты труда, зависящих от трудоёмкости ремонтно-строительных работ Q_t, также характеризуется определённым законом изменения при различных значениях t_p и t_n

$$S_5 = \frac{K_2 \cdot K_3 \cdot Q_t \cdot F_д \cdot K \cdot a_н \cdot C}{t_p} \qquad (10)$$

где K_2 – коэффициент доплат к заработной плате при сокращении продолжительности ремонтно-строительных работ,

K_3 – коэффициент, учитывающий часть рабочих, находящихся на премиальной системе оплаты труда, определённый условиями контракта,

C – дневная тарифная ставка среднего разряда рабочих, обусловленная условиями заключаемого контракта, руб,

Q_t – трудоёмкость ремонтно-строительных работ здания или сооружения, чел -дн

Установление рациональных границ по эффективному использованию инвестиций при эксплуатации объекта на 1-ой фазе жизненного цикла осуществляется на основе изменения переменных параметров расчетных показателей, что позволяет получить семейство кривых суммарных затрат - $S_{общ:}$, каждая из которых определяет вариант использования инвестиций в объект (рис 2) Соединяя точки A_1^t, которые характеризуют минимальные суммарные затраты в объект и оптимальный срок ремонтно-строительных работ объекта для t-го варианта распределения инвестиций между собой, можно получить «зону рациональных значений», в которых наиболее эффективно будут использоваться инвестиции во времени и наиболее полно будут учитываться интересы всех участников эксплуатации объекта недвижимости

Для обеспечения этой зоны, в реальных условиях рыночной экономики и организационно-экономической ситуации, управляющей организации необходимо разработать систему различных научно-технических нововведений Это позволит использовать те варианты эффективного использования инвестиций в объект во времени, которые обеспечивают условие $t_p \leq t_н$.

На рис 3 приведена графоаналитическая модель для определения рационального варианта эксплуатации объекта недвижимости, позволяющая практически осуществлять принятие решений по срокам эксплуатации и рациональным моментам замены элементов и систем

Для управляющей организации важным этапом является прогнозирование состояния объекта жилой недвижимости, включая его физический износ, определяемый по формуле

$$\Phi_э = \sum_{t=1}^{t=1} \Phi_{кt} \; l_t \qquad (11)$$

где $\Phi_э$ - физический износ здания, %, $\Phi_{Кt}$ - физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %,

l_i - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания,

n - число отдельных конструкций, элементов или систем в здании

По полученным данным физического износа зданий и объектов прогнозируется состояние объектов недвижимости жилого фонда на ближайшую перспективу Данная методика также позволяет прогнозировать продолжительность эффективной эксплуатации зданий и объектов до их постановки на текущий (капитальный) ремонт Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации зданий и объектов приведена в таблице 2 Примерная стоимость капитального ремонта и примерный состав ремонтных работ, в зависимости от степени физического износа конструктивных элементов, приведены в таблице 3 По полученным прогнозным данным определяется предполагаемое время эксплуатации зданий, объемы предполагаемых работ, связанные с ремонтом и реконструкцией объектов недвижимости, а также суммарные затраты, связанные с содержанием объектов недвижимости и управлением ими

В соответствие с Жилищным кодексом РФ (ЖК РФ), в котором определен совершенно новый подход к управлению жилыми зданиями, решающая роль в организации управления отводится уже не органам власти, а собственникам помещений в многоквартирном доме Общее собрание таких собственников само является органом управления и вправе решать важнейшие для жизнедеятельности многоквартирного дома вопросы, включая выбор управляющей организации и установление размеров оплаты за содержание и ремонт своего дома

В связи с указанными изменениями органы исполнительной власти должны будут выступать не только как властные структуры, обеспечивающие надлежащее управление многоквартирными домами, но и как представители собственника со всеми правами и обязанностями, предусмотренными ЖК РФ

В основу организации управления многоквартирными домами должны быть заложены следующие основные принципы

1 Территориальные органы исполнительной власти несут ответственность за организацию управления многоквартирными домами независимо от форм собственности на помещения в данных домах, то есть в домах, в которых все помещения или их часть находятся в частной собственности или в собственности субъекта, включая дома-новостройки

Таблица 2

Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации жилых зданий

Виды жилых зданий по материалам основных конструкций	Продолжительность эффективной эксплуатации, лет	
	До постановки на профилактический и текущий ремонт	До постановки на капитальный ремонт
Полносборные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из	3-5	20-25

кирпича, естественного камня и т п с железобетонными перекрытиями при нормальных условиях эксплуатации		
Со стенами из кирпича, естественного камня и т п с деревянными перекрытиями, деревянные со стенами из прочих материалов при нормальных условиях эксплуатации	2-3	10-15

2 Отношения собственников помещений, включая собственника – субъект РФ, в части жилых и нежилых помещений с управляющей организацией строятся на основе договоров управления

Таблица 3

Укрупненная шкала физического износа

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12-36

41-60	Неудовлетво-рительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов *аварийное, а ненесущих* - весьма ветхое Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или при полной смене конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	>100

3 Решения о выборе управляющей организации принимаются

-территориальными органами исполнительной власти, если не проведено общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по выбору управляющей организации или в случае передачи дома-новостройки в управление до государственной регистрации прав собственности на помещения и проведения общего собрания по выбору способа управления,

-общим собранием управляющей организации или в случае передачи дома-новостройки в управление до государственной регистра прав собственности на помещения и проведения собственников помещений в многоквартирном доме

4 Управляющая организация может быть назначена

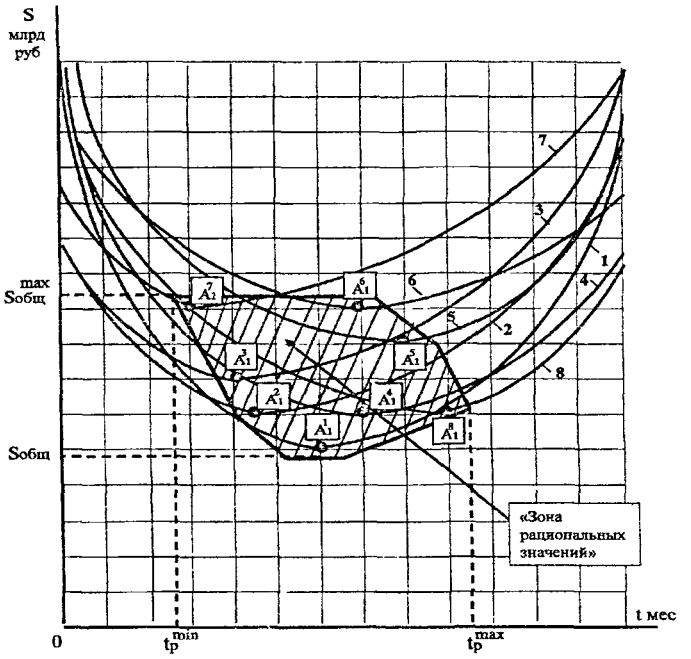
-по конкурсу в установленном порядке органами исполнительной власти,

-решением общего собрания собственников помещений

5 Орган местного самоуправления обеспечивает выпуск распоряжения о передаче дома в управление в случаях

-передачи в управление дома-новостройки, принятого в эксплуатацию после строительства,

-если не проведено общее собрание собственников помещений, или оно проведено и выбрана управляющая организация, которая рекомендована органами власти из числа прошедших конкурс На основании распоряжения орган местного самоуправления заключает с управляющей организацией договор об организации управления многоквартирным домом



Условные обозначения
1,2, , N – варианты инвестирования объекта недвижимости для различных условий деятельности управляющей организации

Рис 2 Графоаналитическая модель для определения «зоны рациональных значений» параметров деятельности управляющей организации в различных условиях эксплуатации объектов недвижимости

6 Каждый собственник заключает договор управления с управляющей организацией При этом один договор с множественностью лиц на одной стороне, если собрание не проведено, каждый собственник заключает отдельный договор, если собрание проведено и выбрана управляющая организация

7 Если на общем собрании выбрана управляющая организация, не проходившая конкурс, то распоряжение о передаче дома в управление не выпускается, орган местного самоуправления не заключает договор с управляющей организацией об организации управления Собственники помещений, в том числе собственник – субъект РФ или орган местного самоуправления договоры управления с управляющей организацией

8 Контроль деятельности управляющей организации осуществляется органом местного самоуправления в случае, если выбрана организация, прошедшая конкурс, или если в доме имеются помещения, находящиеся в собственности субъекта РФ

Если в многоквартирном доме отсутствуют помещения, находящиеся в собственности субъекта РФ, и выбрана управляющая организация из числа не проходивших конкурс, то контроль деятельности по управлению, содержанию, эксплуатации и ремонту многоквартирного дома может осуществляться только через прокуратуру и правоохранительные органы

9 ТСЖ создаются по решению общего собрания собственников помещений

10 Органы местного самоуправления обеспечивают контроль за передачей домов в управление ТСЖ

11 Представители органов государственной исполнительной власти субъектов РФ участвуют в работе конкурсных комиссий по отбору управляющих организаций

12 Представители органов государственной исполнительной власти субъектов РФ подписывают с управляющими организациями договоры управления

13 Представители органов государственной исполнительной власти субъектов РФ ведут реестр всех договоров управления многоквартирными домами, где имеются помещения, находящиеся в собственности субъекта РФ, и реестр всех управляющих организаций Эти реестры должны быть связаны с реестром договоров найма и с реестром собственности субъекта РФ в жилищной сфере, в целях своевременного получения информации об изменениях прав собственности на жилые помещения и своевременного информирования органов местного самоуправления о необходимости внесения изменений в договоры управления

14 Если собственниками помещений не проведено общее собрание или если на данном собрании не утвержден размер платы за услуги по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома, то размер платежей за указанные услуги устанавливается органом государственной исполнительной власти субъекта РФ

15 Все решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятые в соответствии с ЖК РФ, являются обязательными для выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, в том числе и субъектом РФ, что обязывает органы местного самоуправления осуществлять контроль за проведением общих собраний и организацией управления домами, в которых имеется собственность субъекта РФ Общее собрание может быть проведено путем заочного голосования

После оформления прав собственности собственников помещений в доме-новостройке органы местного самоуправления в течение года обязаны созвать общее собрание по выбору способа управления многоквартирным домом

Жители могут участвовать в контроле за содержанием и ремонтом жилых домов через домовые комитеты

В ст 161 ЖК РФ сказано, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом

-непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме,

-управление товариществом собственников жилья,

-жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом,

-управление управляющей организацией

Территориальные органы власти несут ответственность за организацию управления многоквартирными домами, независимо от форм собственности на помещения в данных домах Возможна следующая схема управления многоквартирными домами

1 вариант – многоквартирные дома, где больше 50 % квартир находится в собственности города (муниципального образования) Система управления в этом случае не будет отличаться отныне действующей Сначала администрация проводит конкурсный отбор управляющих организаций, а затем заключает с выигравшей управляющей организацией соответствующий договор об организации управления многоквартирными домами.

Управляющая компания, в свою очередь, строит свои отношения с собственниками квартир Если квартира в муниципальной собственности, тогда собственник - муниципалитет заключает с управляющей компанией договор на управление этой собственностью

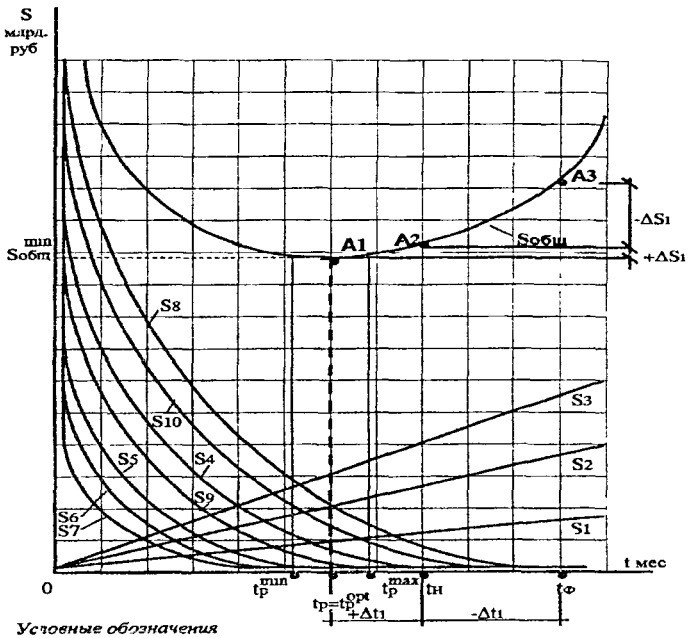
I - трехсторонний договор на управление в части жилых помещений

II - трехсторонний договор на управление в части нежилых помещений

Если квартира в частной собственности, то управляющая организация заключает договор на управление с собственником, причем один договор с множественностью лиц со стороны собственника В отношении нежилых помещений собственником выступает администрация

2 вариант- многоквартирные дома, где собственники квартир превышают 50 % жителей дома, но где не проведено общее собрание собственников по выбору способа управления Порядок назначения управляющей компании здесь тот же самый Единственное отличие в том, что в течение года территориальные органы исполнительной власти должны организовать общее собрание жильцов этого дома, на котором собственники обязаны сами выбрать себе управляющую компанию Если администрация не сумеет провести такое собрание, то домом будет управлять та организация, которая была назначена местными органами власти, а сами органы власти будут работать с жильцами до тех пор, пока те не проведут общее собрание Если же всех собственников устраивает назначенная управляющая организация, ее можно просто утвердить на общем собрании

3 вариант – многоквартирные дома, где также больше 50% жильцов – собственники, но уже проведено общее собрание Собрание может выбрать управляющую организацию из тех, что прошла территориальный конкурс (вариант 1) В этом случае администрация также издает распоряжение, являющееся формой защиты интересов жильцов Когда есть распорядительный акт, органы власти могут устранять какие-то нарушения в управлении, не прибегая



Условные обозначения

t – ось времени, S-ось затрат по эксплуатации объекта недвижимости, S1-S10 - виды затрат, связанные с эксплуатацией объектов, $t_p=t_p^{opt}$ tн tф – продолжительность эксплуатации объекта соответственно

Рис 3 Графоаналитическая модель для определения рационального варианта эксплуатации объекта недвижимости

к суду, на основании договора с управляющей компанией

4 вариант – собственники многоквартирного дома выбирают управляющую компанию, не прошедшую конкурс В этом случае они целиком и полностью берут ответственность на себя, при этом все собственники, включая органы исполнительной власти, владеющие частью квартир, подчиняются решению общего собрания В этом случае каждый собственник заключает отдельный договор с управляющей компанией, и если у него появляются претензии, то он разрешает их в судебном порядке

5 вариант – собственники многоквартирного дома создают ТСЖ В этом случае они сами выбирают управляющую компанию При этом возможен вариант самостоятельного управления

6 вариант - непосредственное управление жителями многоквартирным домом Ранее в нашем законодательстве такая система касалась лишь небольших частных домов, теперь, согласно Жилищному Кодексу РФ, независимо от количества собственников в многоквартирном доме форма управления может быть как непосредственное управление собственниками Решение о выборе такого способа управления принимается на общем собрании собственников данного дома при участии в собрании более 50% всех собственников большинством голосов, участвующих в собрании В этом случае каждый собственник, живущий в этом доме, заключает прямые договора с ресурсоснабжающими организациями и управляющей компанией Согласно Жилищному Кодексу РФ собственники могут выбрать уполномоченных, которые от имени и по доверенности от каждого собственника заключают договоры с ресурсными и управляющими организациями

Жилищным Кодексом РФ установлено нововведение по оплате за содержание и управление многоквартирными домами, согласно которому устанавливаются платежи не только за жилищно-коммунальные услуги, но и за управление многоквартирным домом Приняты следующие *способы начисления платежей*

-платежи начисляются в соответствии со ставками, утвержденными администрацией муниципального образования Они будут применяться в случае, если управляющая организация назначена по конкурсу в соответствии с распоряжением администрации или когда общее собрание собственников не утвердило размеры платежей,

-смета расходов на управление, содержание и ремонт утверждается большинством голосов на общем собрании собственников, на основании представленных расчетов управляющих организаций При этом решение, принятое на общем собрании, является обязательным для всех собственников данного дома, даже если они не принимали участие в голосовании До введения Жилищного Кодекса РФ расценки на управление и содержание жилищного фонда утверждала администрация муниципального образования В случае, если решение принимает общее собрание собственников дома, а стоимость услуг принимается по фактическим расценкам, то жилищный фонд, находящийся в собственности муниципального образования также должен управлять и обслуживаться по принятым расценкам

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Настоящая диссертационная работа, основанная на изучении и обобщении специфических особенностей функционирования муниципальных образований в условиях реформирования системы местного самоуправления в Российской Федерации, экспериментальных, теоретических и производственных исследованиях, посвящена научному обоснованию методических принципов и практических методов управления ЖКХ муниципальных образований

Проведенные исследования, их производственная проверка и практическая реализация позволяют сделать следующие выводы

1 Анализ особенностей функционирования и управления ЖКХ на уровне муниципального образования в условиях существующей системы и тенденций развития местного самоуправления в Российской Федерации показал, что жилищное и коммунальное обслуживание в системе городского хозяйства выполняет общественно-социальные функции, классификация которых по видам услуг требует дифференцированного подхода к нормированию, тарифно-ценовому регулированию этих услуг, а также выбору эффективных форм управления объектами недвижимости и инженерной инфраструктурой

2 В результате исследования процессов реформирования ЖКХ в Российской Федерации установлено, что в ходе проводимых реформ не удалось преодолеть кризисное состояние отрасли, реализовать процесс демонополизации и развития конкуренции на рынке ЖКУ, привлечь стратегических инвесторов Доказано, что основными факторами, препятствующими ходу реформы, является неудовлетворительное финансово-экономическое положение организаций ЖКХ и жилищно-коммунального комплекса в целом, а также неэффективность существующих схем управления ЖКХ муниципальных образований

3 Разработаны методические основы формирования и функционирования системы ЖКХ на уровне муниципального образования, включающие математические модели для определения потребности в инвестициях на различных этапах жизненного цикла объектов недвижимости, рекомендации по выбору эффективных методов прогнозирования обеспечения надлежащего технического состояния жилищного фонда, с учетом факторов воздействия внешней и внутренней среды, модели, позволяющие оценивать эффективность работы управляющих организаций и суммарные ресурсы, необходимые для обеспечения надлежащего технического состояния объектов недвижимости

4 Предложена система моделей для определения и выбора рациональных вариантов эксплуатации объектов недвижимости, позволяющая практически осуществлять принятие решений по срокам эксплуатации и моментам замены конструкций, элементов и систем объектов недвижимости

5 Сформулированы принципы организации управления многоквартирными жилыми домами, предложены различные варианты управления объектами недвижимости в зависимости от форм собственности, а также порядок установления размеров оплаты за содержание и ремонт многоквартирных жилых домов, формы участия общественных объединений жителей в управлении

6 Высокая степень сходимости расчетных и экспериментальных данных с результатами производственной проверки и практической реализации в ряде муниципальных образований Московской и Тверской областей свидетельствует о научной и практической апробации, обоснованности и достоверности основных положений, выносимых на защиту, эффективности разработанных методических подходов к оценке и выбору организационно-экономических форм управления ЖКХ муниципальных образований

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИССЕРТАЦИИ ИЗЛОЖЕНЫ В СЛЕДУЮЩИХ РАБОТАХ:

1 Цыпин И С , Ряховский Д И , Алферов В Н Основы макроэкономики Учебно-методическое пособие - М Институт экономики и антикризисного управления, 2000, 3,2 п.л (в т ч автором 1 п л)

2 Алферов В Н Ермолаева М А , Григорьева Н В «Преднамеренное банкротство Рекомендации по проведению экспертизы» - Иваново Изд «Ивановский государственный университет», 2002, 3,0 п л (в т ч автором 1,2 п л)

3 Алферов В Н Отправная точка финансового оздоровления Журнал «Вестник Центральной России» 2002, №5 - М Инвестиционное агентство ЦФО, ИНТЕРФАКС, 0,3 п л

4 Основы антикризисного управления Учебн пособие – под ред А Н Ряховской Изд Второе - М ИПК госслужбы, ИЭАУ, 2003, 26,5 п л (в т ч автором 0,5 п л)

5 Алферов В Н Пути и способы осуществления процедур банкротства организаций в Центральном федеральном округе Журн «Имущественные отношения в Российской Федерации» 2004, №4 – М НОУ «Международная академия оценки и консалтинга», 2004 г , 0,7 п л

6 Шрейбер К А., Алферов В Н Эффективное управление жилищно-коммунальным комплексом муниципальный образований Учебн пособие - М МИКХиС, 2005, 2,6 п л (в т ч автором 1,5 п л)

7 Алферов В Н Выбор эффективных организационно-экономических форм управления жилищно-коммунальным хозяйством муниципальных образований Развитие современных городов и реформа жилищно-коммунального хозяйства Третья Международная научно-практическая конференция 6-7 апреля 2005 г - М МИКХиС, 2005, 0,3 п л

8 Шрейбер К А , Алферов В Н Теоретические вопросы формирования и функционирования системы управления жилищно-коммунального хозяйства Развитие современных городов и реформа жилищно-коммунального хозяйства Третья Международная научно-практическая конференция, 6-7 апреля 2005 г - М МИКХиС, 2005, 0,3 п л (в т ч автором 0,2 п л)

9 Алферов В Н Банкротства ЖКХ спасение или ликвидация предприятий? Межрегиональное независимое издание журнал «Эффективное антикризисное управление» №38-39/2006 - М ЭАУ, 2006,0,2 п л

10 Алферов В Н Еще раз о законе о финансовом оздоровлении организаций жилищно-коммунального хозяйства Информационный журнал «Реформа ЖКХ», №3, 2006 - М ООО «Издательство «Город», 2006,0,6 п л

11 Алферов В Н Создание и модернизация объектов ЖКХ Анализ зарубежного опыта организации работ Специализированный журнал «Жилищно-коммунальное хозяйство», №11, 2006, 0,4 п л

12 Алферов В Н Домовладение как основная управляемая структурная единица местного самоуправления в системе городского хозяйства «Банкротство история, законодательство, проблемы, перспективы» Сборник статей

профессорско-преподавательского состава кафедры «Антикризисное управление» ИПК Госслужбы - М ИПК Госслужбы, 2006, 6,25 п л (в т ч автором 0,5 п л)

13 Алферов В Н Предложения по разграничению функций собственников жилищного фонда Информационный журнал «Реформа ЖКХ», №6, 2006 - М ООО «Издательство «Город», 2006, 0,6 п л

14 Алферов В Н Влияние тарифной политики на состояние жилищного и коммунального обслуживания в системе городского хозяйства Научно-практический и теоретический журнал «Финансы и Кредит», №7(247)-2007 февраль, 0,4 п л