

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

«ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА»

КАФЕДРА «ЭКСПЕРТИЗА И УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ»

Утверждаю:

Зав. кафедрой

Н.Я. Кузин

подпись, инициалы, фамилия

“.....” 2017 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:

АНАЛИЗ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В СТАДИИ ЭКСПЛУАТАЦИИ
(НИР)

наименование темы

Автор работы

подпись, инициалы, фамилия

Гущина Марина Сергеевна

Обозначение

ВКР-2069059-08.03.01-130924-17

номер, наименование

Группа

Стр2-46

Руководитель работы Сегаев И.Н.

подпись, дата, инициалы, фамилия

Консультанты по разделам

наименование раздела

подпись, дата, инициалы, фамилия

Экономика

Учинина Т.В.

Нормоконтроль Сегаев И.Н.

ПЕНЗА 2017 г.

АННОТАЦИЯ

на выпускную квалификационную работу Гушиной Марины Сергеевны

(фамилия, имя, отчество)

на тему: «Анализ рационального использования объектов жилой недвижимости в стадии эксплуатации (НИР)»

Сфера управления использованием объектов жилой недвижимости является одной из самых консервативных, поскольку, ввиду высокой социальной значимости жилья и необходимости обеспечения его доступности, в ней долгие годы присутствовало государственное регулирование цен, что не способствовало развитию рыночных отношений и формированию экономического мышления собственников. В современных условиях развития жилищной сферы, с введением в действие нового Жилищного кодекса, обязавшего собственников жилья выбрать и реализовать способ управления своим домом, значительно возросла потребность в профессионализации данной сферы.

Объектом исследования в данной работе является жилой дом по адресу: г.Пенза, ул.Терновского 158в и оценка его рационального использования на эксплуатационной стадии.

Автор работы /подпись/

Гушина М.С.

(фамилия, имя, отчество)

Руководитель работы /подпись/

Сегаев И.Н.

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|--|
| ВВЕДЕНИЕ..... | 5 |
| 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | 8 |
| 1.1 Понятие жизненного цикла недвижимости..... | 8 |
| 1.2 Понятие и формы рационального использования объектов жилой недвижимости..... | 12 |
| 1.3 Анализ способов управления жилой недвижимостью | 27 |
| Выводы | 53 |
| 2. ОСНОВЫ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА СТАДИИ ЭКСПЛУАТАЦИИ | ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА. |
| 2.1 Анализ проблем рационального использования объектов жилой недвижимости..... | ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА. |
| 2.1.1 Анализ уровня благоустройства жилищного фонда в РФ | ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА. |
| 2.1.2 Анализ уровня благоустройства жилищного фонда в Пензенской области..... | ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА. |
| 2.1.3 Анализ работы жилищно-коммунальных организаций в Пензенской области..... | ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА. |
| 2.2. Анализ и оценка состояния и перспектив развития жилищной отрасли | ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА. |
| 2.2.1 Состояние и перспективы развития жилищной отрасли в РФ | ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА. |
| 2.2.2 Состояние и перспективы развития жилищной отрасли в Пензенской области..... | ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА. |
| 2.3. Методические основы оценки показателей рационального использования объекта жилой недвижимости в эксплуатационной стадии | ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА. |
| Выводы | ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА. |

3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ УРОВНЯ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ СТАДИИ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА НА ПРИМЕРЕ ЖИЛОГО ДОМА

3.1 ПАСПОРТ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА **Ошибка! Закладка не определена.**

3.1.1 Описание местоположения объекта .. **Ошибка! Закладка не определена.**

3.1.2 Общие сведения **Ошибка! Закладка не определена.**

3.1.3 Конструктивные элементы **Ошибка! Закладка не определена.**

3.1.4 Инженерные системы **Ошибка! Закладка не определена.**

3.1.5 Лифты **Ошибка! Закладка не определена.**

3.1.6 Приборы учета **Ошибка! Закладка не определена.**

3.2. АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ **Ошибка! Закладка не определена.**

3.2.1 Характеристика управляющей компании **Ошибка! Закладка не определена.**

3.2.2 Обслуживаемый жилищный фонд..... **Ошибка! Закладка не определена.**

3.2.3 Финансовые показатели..... **Ошибка! Закладка не определена.**

3.2.4 Услуги и работы, выполняемые по содержанию и ремонту общего
имущества многоквартирных домов **Ошибка! Закладка не определена.**

3.2.5 Анализ деятельности ООО «Пензастрой-сервис Терновский» по
управлению жилым домом по ул. Терновского 158В **Ошибка! Закладка не определена.**

3.3 РАСЧЕТ УРОВНЯ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ **Ошибка! Закладка не определена.**

3.3.1 Расчет показателей первой группы ... **Ошибка! Закладка не определена.**

3.3.2 Расчет показателей второй группы... **Ошибка! Закладка не определена.**

3.3.3 Расчет показателей по третьей группе **Ошибка! Закладка не определена.**

3.3.4 Определение средневзвешенных коэффициентов рационального
использования по группам **Ошибка! Закладка не определена.**

3.3.5 Определение уровня рационального использования объекта **Ошибка! Закладка не определена.**

Выводы **Ошибка! Закладка не определена.**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 56

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 58

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 65

ВВЕДЕНИЕ

Сфера управления использованием объектов жилой недвижимости является одной из самых консервативных, поскольку, ввиду высокой социальной значимости жилья и необходимости обеспечения его доступности, в ней долгие годы присутствовало государственное регулирование цен, что не способствовало развитию рыночных отношений и формированию экономического мышления собственников. В современных условиях развития жилищной сферы, с введением в действие нового Жилищного кодекса, обязавшего собственников жилья выбрать и реализовать способ управления своим домом, значительно возросла потребность в профессионализации данной сферы. Особенно остро эта потребность выражена в крупных городах, поскольку: жилищный фонд их представлен многоквартирными домами, которые являются объектом пристального внимания на современном этапе реформирования жилищной сферы; в крупных городах существуют объективные предпосылки для развития бизнеса по управлению жилой недвижимостью: большой объем рынка, наличие заинтересованных бизнес-структур, повышенное внимание властей и общественности к жилищной сфере; собственникам жилья в крупных городах присущ более высокий уровень просвещенности и активности в вопросах рационального использования жилой собственности; сфера рационального использования объектов жилой недвижимости обладает огромным потенциалом для развития бизнеса, внедрения современных технологий менеджмента и новых видов услуг.

Однако, изменяющиеся правовые и экономические условия, практика развития жилищного строительства в последние годы выдвигают новые проблемы и вызывают необходимость обращения к этой тематике вновь, требуют концентрации внимания, на недостаточно проработанных аспектах, в частности решении вопросов рационального использования объектов жилой недвижимости. Актуальность, теоретическая и практическая значимость проблемы, ее недостаточная разработанность обусловили выбор темы бакалаврской работы, определили ее цель и задачи.

Целью работы является разработка методики оценки рационального использования объектов жилой недвижимости в эксплуатационной стадии жизненного цикла.

В соответствии с целью работы поставлены и решены следующие задачи:

- Проанализированы теоретические походы к использованию объектов недвижимости;
- Исследованы основы рационального использования объектов жилой недвижимости с учетом их жизненного цикла;
- Проведена оценка рационального использования объекта недвижимости в эксплуатационной стадии жизненного цикла на примере жилого дома, расположенного по адресу г.Пенза, ул.Терновского, 158В.

Научные источники. В ходе исследования нами изучены разработки ведущих ученых в данной области. Наиболее весомый вклад в разработку моделей управления объектами жилой недвижимости внесли В.П. Антонов, А.Н. Асаул, С.А. Баронин, М.К. Беляев, Н.Я. Кузин, Ю.О. Смирнова и другие авторы. При анализе разработанных моделей мы попытались применить их на примере конкретного объекта, расположенного в г.Пензе.

Объектом исследования в данной работе является жилой дом по адресу: г.Пенза, ул.Терновского 158в и оценка его рационального использования на эксплуатационной стадии.

Предмет исследования - организационно-экономические отношения, определяющие формы рационального использования объектов жилой недвижимости.

В качестве гипотезы было выдвинуто предположение о том, что рациональное использование объектов жилой недвижимости, выраженное в снижении цены использования возможно, если при использовании объекта жилой недвижимости будет обеспечено взаимодействие всех заинтересованных сторон (управляющих компаний, собственников жилья) на основе выработки, принятия и реализации управленческих решений по обязательным процедурам анализа и оценки факторов, влияющих на рациональное использование объектов жилой недвижимости.

В работе мы понимаем **рациональное использование жилой недвижимости** в эксплуатационной стадии мы понимаем как совокупность трех показателей:

1. Удовлетворенность потребителей оказываемыми услугами,
2. Загруженность площадей, внутридомовых и внешних пространств, помещений,
3. Эффективность использования площадей, внутридомовых и внешних пространств, помещений.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Понятие жизненного цикла недвижимости

Оценка эффективности функционирования любого объекта недвижимости (возводимого или обновляемого) подразумевает рассмотрение его на протяжении всего жизненного цикла. Жизненный цикл объекта недвижимости — период времени, в течение которого недвижимость существует как физический объект.

Жизненный цикл — это законченная последовательность процессов существования недвижимости от ввода в эксплуатацию (от создания) до прекращения. Жизненный цикл объекта от момента технико-экономического обоснования до момента физического или морального старения можно разделить на три периода:

- I. Строительство (прединвестиционная и инвестиционная фазы);
- II. Эксплуатация до момента полной окупаемости (предпринимательская фаза проекта);
- III. Эксплуатация при последующей наработке результатов на вложенные инвестиции (инновации, закрытие объекта).

На рис. 1 схематически представлен жизненный цикл объекта недвижимости



Рисунок 1 - Этапы жизненного цикла объекта недвижимости

Есть ряд особенностей существенных для каждой стадии жизненного цикла. В значительной мере определяющей эффективность дальнейшего функционирования объекта является первая стадия. Этот этап особенно сложен

он состоит из многочисленных составляющих, а именно: анализ условий, для воплощения первоначального замысла, разработка концепции проекта, оценка его жизнеспособности, выбор и согласование места размещения объекта, экологическое обоснование, экспертизы, разработка ТЭО, получение разрешения на строительство, создание временной строительной инфраструктуры, создание или обновление объекта, ввод его в эксплуатацию. При этом основным моментом является выбор более надежных партнеров по проекту. Для этого проводится оценка их финансового положения, опыт работы, репутации. Основным совокупным показателем при этом является экономическая надежность. Определение этого показателя происходит на основании расчета всей совокупности показателей производственно-хозяйственной деятельности и агрегировании их в один, значение которого и является основанием для оценки деятельности предприятия.

Вторая стадия включает освоение мощностей, эксплуатацию объекта при стабильных параметрах его проектных мощностей. В этой стадии происходит использование объекта недвижимости, определение вида которого и входит задачу управления недвижимостью. Эффективность принятия решения определяется на основании оценки объекта, которая проводится в момент А1. Точка А1 соответствует общему объему инвестиций. Поскольку важнейшим принципом воспроизводства объекта в динамике является целостность цикла и его развитие во времени, все виды затрат и результатов откладываются по оси t . Для анализа жизненного цикла объекта следует использовать несколько значений этапов, которые характеризуют отрезки времени проявления критических точек от двух значений жизненного цикла. Такой ключевой точкой считается время ввода объекта в эксплуатацию А1. По отношению к ней определяются этапы: t_1 — подготовка и возведение объекта, t_2 - освоение мощности (срок окупаемости), t_3 - начало получения прибыли (достижение запланированного уровня себестоимости, возврат вложенных инвестиций на стадии освоения), t_4 — начало морального и физического износа объекта. Особенно важным являются этапы, характеризующие время создания (обновления) объекта и время его жизни в

стадии эксплуатации. Определяя соотношение различных этапов, можно получить сравнительную эффективность стадий жизненного цикла объекта недвижимости, осуществить анализ затрат и результатов деятельности подрядчика и заказчика.

На третьей стадии жизненного цикла объекта А2, А4 наступает период последующей наработки на вложение инвестиций. Теоретически, третья стадия может продолжаться довольно долго. Ограничением целесообразности эксплуатации объекта являются дополнительные затраты на устранение физического и морального износа. Общая закономерность очевидна: последовательно утрачиваемые с течением времени потребительские свойства приводят к снижению полезности недвижимости, т.е. к уменьшению ее потребительной стоимости. Аналогичные по характеру динамики изменения происходят и со стоимостным эквивалентом, ставкой арендной платы, поскольку потребительная стоимость и стоимость — две неотъемлемые характеристики любого продукта труда.

Поскольку управление недвижимостью осуществляется на протяжении всего жизненного цикла — необходимо определить участников за этот период времени.

Главный участник, заинтересованный в осуществлении проекта и достижении поставленной цели, — застройщик (девелопер), являющийся будущим владельцем и пользователем результатов проекта. Застройщик определяет основные требования и масштабы проекта, обеспечивает финансирование проекта за счет своих средств или средств инвесторов, заключает контракты с основными исполнителями и несет ответственность по этим контрактам. В обыденных представлениях понятие девелопмента относится к строительству и реконструкции. Главное же в девелопменте — управление инвестициями, включающее в себя: выбор экономически эффективного проекта, преобразование объекта недвижимости, получение всех предусмотренных законодательством разрешений на его реализацию от органов власти, поиск инвесторов, определение условий привлечения инвестиции и заемных средств, разработка механизмов и форм их возврата, отбор и привлечение подрядчиков, контроль их работы.

Инвестор - лицо, осуществляющее долговременные вложения в имущество, т.е. это конечный покупатель, будущий собственник жилищного комплекса. Таким инвестором может стать управляющая жилищная организация или специально созданная компания, государственные и муниципальные органы, инвестиционные фонды, частные лица, общественные организации, международные организации. Инвестор вкладывает средства (инвестиции) в проект. Инвесторов в одном проекте может быть несколько, но у них единая цель — максимизация прибыли на свои инвестиции от реализации проекта. Если инвестор и заказчик, не являются одним и тем же лицом, то инвестор заключает договор с заказчиком, контролирует выполнение контрактов и осуществляет расчеты с другими участниками проекта по мере его выполнения. Проектные организации разрабатывают проектно-сметную документацию и выполняют проектно-изыскательские работы.

Заказчик - физическое или юридическое лицо, которое организует строительство, реконструкцию и ремонт жилых домов (с комплексом инженерной или строительной инфраструктуры или без него), в том числе для собственного проживания, предоставления внаем, в аренду либо для продажи; предприятие, осуществляющее подрядным, хозяйственным или смешанным способом капитальное строительство, по собственной инициативе или по поручению муниципальных органов власти. Подрядчик - инженерно-строительная организация, которая выполняет работы по реализации проекта в соответствии с контрактом. Ответственность за выполнение всех работ несет генеральный подрядчик, который в свою очередь, заключает договоры с субподрядчиками на выполнение отдельных работ или услуг. Особое место в реализации проекта занимает руководитель проекта, которому заказчик, застройщик или инвестор делегируют полномочия по управлению проектом. Руководитель проекта планирует, контролирует и координирует работу всех участников на протяжении жизненного цикла проекта. Конкретный состав полномочий руководителя проекта определяется контрактом.

К внешним участникам проекта относятся:

— финансирующая организация (кредитор) предоставляет кредиты для финансирования проекта, обеспечивая их фондирование с учетом требований проекта;

— агент по работе с недвижимостью (риэлтер) — предприниматель (специалист), занимающийся операциями с недвижимостью.

— частная управляющая компания (на этапе эксплуатации объекта недвижимости функции управляющей организации может выполнять девелоперская организация) — новый субъект управления собственностью в жилищной сфере и новый тип инвестора в жилищную сферу.

1.2 Понятие и формы рационального использования объектов жилой недвижимости

Рациональное использование жилой недвижимости можно толковать в разных контекстах. Во-первых, понятие «рациональное» чаще всего ассоциируется с понятием «эффективное», определяющим положительный результат от деятельности, работ, проведенных мероприятий, за вычетом затрат на них. Во-вторых, «рациональная» деятельность — это деятельность, основанная на новых технических решениях, обуславливающих изменение технических характеристик продукции, технологических процессов, машин и оборудования, организации производства и труда. Вместе с жилой недвижимостью возникла и необходимость эксплуатации жилой недвижимости. Построить жилой дом мало, необходимо поддерживать его в состоянии, обеспечивающим жильцам комфортное проживание. С развитием строительства жилой недвижимости и переходом к рыночной экономике в жилищно-коммунальном секторе возникла необходимость в новых способах эксплуатации жилой недвижимости.

Рациональное использование жилой недвижимости мы понимаем как совокупность трех показателей: 1. Удовлетворенность потребителей оказываемыми услугами, 2. Загруженность площадей, внутридомовых и внешних пространств, помещений, 3. Эффективность использования площадей, внутридомовых и внешних пространств, помещений.

Цена эксплуатации может быть определена множеством параметров. В строительстве жилой недвижимости при делении на зоны в соответствии с параметрами инвестиционной привлекательности и комфортности проживания должны учитываться следующие факторы:

- близость к центру;
- концентрация исторических и архитектурных достопримечательностей;
- близость к центральному деловому району города;
- привлекательный естественный ландшафт местности;
- архитектурная гармония;
- плотность населения;
- этажность застройки;
- количество зеленых насаждений в зонах;
- социальная благополучность района (уровень криминогенной обстановки);
- социальный статус населения (социально-однородная среда обитания);
- концентрация культурно-развлекательных учреждений;
- концентрация учреждений социальной сферы.

В 2016 году ввод эксплуатацию жилья в Пензе и Пензенской области составил 930 тыс. кв. м., что на 3% больше, чем в 2015 г.. Эксплуатация жилья в последние годы является уделом профессиональных частных компаний. Преимущества частных эксплуатирующих организаций перед госструктурами очевидны: это более оперативное и грамотное реагирование, понимание возникающих проблем и заинтересованность таких компаний в наиболее быстром устранении всевозможных неполадок.

Каждый год в Российской Федерации возводятся сотни новых жилых комплексов. Наличие в доме современных инженерных систем обеспечивает заметное конкурентное преимущество на рынке, поскольку покупатели новых квартир активно интересуются составом и параметрами инженерных систем здания. Наличие развитой домовой инженерии позволяет жильцам экономить на установке таких систем в квартире и повышает надежность их эксплуатации.

Но такие сети должны исправно функционировать. Необходимо, чтобы эти сети постоянно находились под наблюдением специалистов.

Постепенно формируется новый подход к пониманию квартиры как места обитания, которое должно обеспечивать владельцам высокий уровень социального комфорта и безопасности. Иными словами, при определении стоимости квартиры большое значение приобретают такие факторы, как надежность и качество работы инженерных систем и коммуникаций дома, ухоженность и благоустроенность здания и прилегающей территории, состояние общедомовой инфраструктуры в целом. Пожалуй, не будет преувеличением сказать, что роль этих факторов при определении покупателем ценности той или иной квартиры за последние годы стала определяющей.

Все вышеперечисленные факторы — это и есть сфера деятельности эксплуатационной компании, наличие которой является существенным в ценообразовании эксплуатации жилой недвижимости. С одной стороны, это определенные затраты владельцев, зависящие от эксплуатируемой площади. С другой стороны, грамотная эксплуатация позволяет сэкономить ресурсы, подчас довольно значительные, за счет выявления каких-то дефектов, допущенных при строительстве и монтаже инженерных систем, еще до заселения дома. Устранение таких, заранее выявленных, дефектов и их профилактика будут стоить, безусловно, значительно меньше, чем исправление этих же дефектов после возникновения реальных проблем в уже заселенном доме. Кроме того, профессиональная эксплуатация за счет профилактики значительно повысит срок службы самого здания и его коммуникаций и, вдобавок, будет способствовать необходимому развитию инфраструктуры объекта в целом.

Вообще, наличие профессиональной эксплуатирующей организации напрямую влияет на ее прибыль за счет повышения доверия к зданию и большей надежности.

Рациональное использование жилой недвижимости зависит не только от правильно выстроенной системы управления, но во многом и от её состояния. Жилищный фонд России превышает 2,7 млрд. кв. м общей площади. В среднем

на одного россиянина приходится 18,9 кв. м общей площади. Свыше 20% городского жилищного фонда неблагоустроено, а в малых городах каждый второй дом не имеет инженерного обеспечения.

Сфера производства жилищно-коммунальных услуг имеет ряд специфических особенностей по сравнению с другими услугами и производством. Жилищно-коммунальные услуги производятся и потребляются в основном одновременно, не подлежат хранению, что создает проблемы регулирования спроса и предложения. Жилищно-коммунальные услуги могут быть противопоставлены продукции, хотя и в промышленности увеличивается роль обслуживания, которое может включать ремонт оборудования, послепродажное обслуживание и другие услуги, связанные с продажей товаров.

Во многих случаях в жилищно-коммунальной услуге присутствует элемент «услуги». Сфера производства жилищно-коммунальных услуг защищается государством от иностранной конкуренции в большей степени, нежели сфера материального производства. Во многих странах транспорт, связь, финансовые, страховые услуги, наука, здравоохранение, жилищно-коммунальные услуги находятся в полной или частичной собственности государства или же строго контролируются и регламентируются. Практика развитых стран показывает, что по мере усложнения производства и насыщения рынка товарами растет и спрос на услуги.

Нерациональное использование жилой недвижимости обусловлено:

- неэффективностью принятых ранее архитектурно-планировочных, проектных, строительных и технических решений в жилищной сфере;
- огромными социальными обязательствами государства перед населением по оплате жилищно-коммунальных услуг (48,0 млн. человек, пользующихся льготами);
- недофинансированием эксплуатационных расходов и средств на модернизацию объектов ЖКХ;
- недостаточной бюджетной обеспеченности муниципальных образований;

- сложившейся неэффективной системой управления (тенденциями, имуществом и финансами) в этом секторе экономики, которая не позволяет вывести ЖКХ из кризисного состояния.

Очевидно, что все указанные проблемы связаны с жизненным циклом жилой недвижимости. Жизненный цикл жилой недвижимости - это период, в течение которого она обладает, во-первых, всеми признаками жизнеспособности и ценности на рынке, обеспечивающей достижение целей продавца; во-вторых, полезности, функциональной значимости в процессе эксплуатации, обеспечивающей достижение целей потребителя. От жизненного цикла жилой недвижимости зависит уровень прибыли продавца (производителя) на каждой из его стадий: а) внедрения объекта жилой недвижимости на рынок; б) росте объема продаж вследствие признания ценности данного объекта для потенциального покупателя; в) стадии зрелости, характеризуемой максимальной прибыльностью; г) насыщения рынка; д) спаде объема продаж и прибыли.

Для жилой недвижимости характерно два жизненных цикла в силу особенностей её как товара, закрепленного к земле, относительно длительного периода строительства (до 1 года и более) и существенно длительного совокупного периода использования (до 100 лет и более).

Во-первых, жизненный цикл жилой недвижимости как товара описывает траекторию её пребывания, обращения на рынке как объекта сделки «купли-продажи» или аренды. Этот период априори можно считать непродолжительным - в среднем от 1 года. Во-вторых, жизненный цикл жилой недвижимости как объекта собственности, владения, подлежащего функциональному использованию.

Данный период более длительный - от 1 года и до 5 лет в случае аренды; от 1 и до 100 лет в другом случае. Этот нюанс необходимо учитывать, поскольку в первом случае определяющим фактором будет являться цена продажи, (реализации), а во втором - цена использования (потребления) жилой недвижимости. А они существенно разнятся. И для решения проблем эффективного, рационального использования жилой недвижимости нас ин-

интересует именно цена использования, как основа экономического содержания эксплуатируемой жилой недвижимости.

Теоретически, динамика цены эксплуатации косвенно может говорить о рациональном использовании жилой недвижимости: чем более высок этот параметр, тем менее рационально используется объект недвижимости, и наоборот.

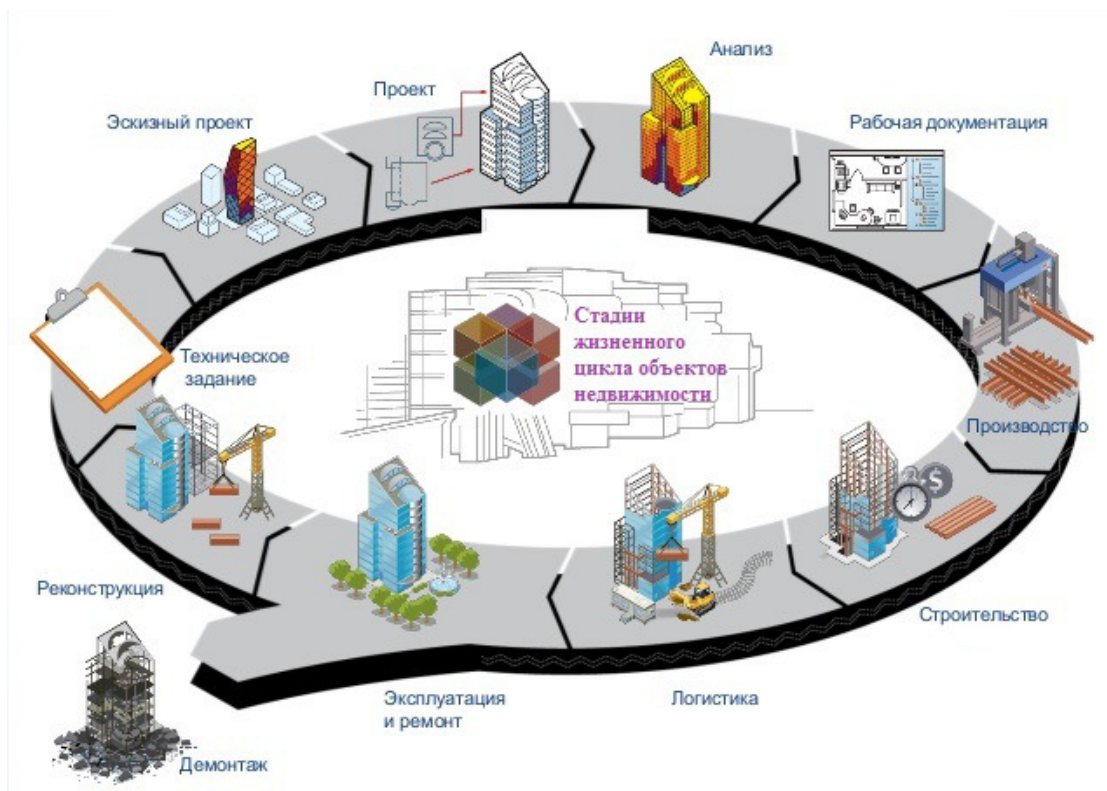


Рисунок 2-Жизненный цикл объектов жилой недвижимости, как объекта строительства

Рассмотрим опыт рационального использования объектов недвижимости в различных странах.

Опыт Швеции.

Швеция дает наглядный опыт сотрудничества органов власти с организациями жителей на всех уровнях - от дома до правительства. В этой стране очень много жителей-квартиросъемщиков. Их гораздо больше, чем в других развитых странах. Это связано с тем, что арендный жилищный фонд составляет 41%, причем половина его приходится на муниципальное жилье. В Швеции до сих пор не разрешена приватизация отдельных квартир, там не существует такой формы жилья, как кондоминиумы.

Локальные организации жителей — в Швеции существует более 3500 локальных ассоциаций квартиросъемщиков, которые работают непосредственно с жителями. В соответствии с уставом локальные организации сами определяют территорию, на которой они действуют. Такое же положение и относительно задач, которые они решают. Размеры организаций варьируют очень широко: некоторые местные организации объединяют 20 семей, другие - до 20 000 квартиросъемщиков. Однако обычный размер локальной организации где-то посередине, потому что людей мало интересует, что творится в домах на другом конце города. Лучшей базой для создания локальной организации является, по мнению шведских специалистов, дом или квартал (микрорайон).

Типичная локальная организация жителей представляет интересы от 100 до 400 семей. Правление такой ассоциации обычно состоит из 5-9 человек, избираемых на общем собрании квартиросъемщиков. Правление регулярно организует встречи с местной организацией, эксплуатирующей жилищный фонд. На этих встречах обсуждают качество обслуживания, бюджеты, меры по снижению уровня потребления электроэнергии, воды и тепла.

Важнейшим направлением работы локальных организаций является помощь квартиросъемщикам в снижении квартплаты и содействие их участию в принятии решений относительно их домов и микрорайонов. Любые усилия по организации локальной жизни на уровне дома и микрорайона становятся еще более оправданными в свете роста безработицы, которая регулярно дает о себе знать в Швеции, так же как и в других странах рыночной экономики. Безработные вынуждены сокращать свои расходы, и в этой ситуации сокращение расходов на содержание дома становится все более необходимым и оправданным.

Наиболее популярными методами жилищного управления являются те, цель которых максимальное участие квартиросъемщиков в принятии решений относительно домов, в которых они живут. Такие методы стали применяться в начале 80-х гг. Можно говорить о двух разных моделях: «скидки» и «амортизация». Эти модели давали жителям возможность:

- требовать и получать более высокое качество обслуживания;

- устанавливать дополнительное оборудование в квартирах;
- сокращать объем услуг, предоставляемых жилищной компанией.

Самое главное в этих моделях — возможность жителей самим принимать решения, уважительное к ним отношение со стороны домовладельцев - муниципальной компании.

Приведем несколько примеров. Каждый квартиросъемщик въезжает в квартиру, уже полностью оборудованную в соответствии с общепринятыми в Швеции стандартами, которые включают газовую (электро) плиту, холодильник, морозильник, сушильный шкаф в ванной комнате. Квартиросъемщик имеет право попросить установить в его квартире посудомоечную машину- это незначительно увеличит его квартплату. Он может попросить убрать морозильник или сушильный шкаф, потребовать снижения температуры отопления и тем самым снизить квартплату.

Часто используют расчеты «нормального срока эксплуатации здания» (амортизации): муниципальная компания обязана заранее проинформировать жителей о нормативных сроках службы всего, что есть в доме (стен, кровли, плиты, ванны), когда дом или какой-то его элемент должен быть отремонтирован.

Еще одной моделью участия жителей являются «коллективные дома», которые также стали, распространяться по всей Швеции. Современная модель «коллективных домов» основывается на совместной работе по обслуживанию дома и совместной ответственности за его содержание. Между жителями и муниципальной эксплуатирующей компанией существует специальное соглашение о передачи жителям различных функций по управлению, содержанию и ремонту своего дома. При этом дом остается муниципальным, а его жители — квартиросъемщиками. Однако в данном случае у жителей гораздо больше прав на участие в решении всех вопросов. Предполагается, что Совет жителей дома отвечает за переговоры с муниципальной компанией и от имени жильцов подписывает с ней специальный контракт. Согласно контракту Совет берет на себя обязанности и ответственность за выполнение всех или некоторых функций.

Шведские специалисты считают, что оптимальный размер такого дома- 30 - 75 квартир. В нем удастся добиться непосредственного участия всех жителей в принятии решений и коллективной работе по содержанию и эксплуатации жилья, при этом объем работ, приходящийся на долю каждого жителя, не становится обременительным. Сейчас таких домов в Швеции более 40, и во многих муниципалитетах существует очередь на квартиру или на строительство такого дома.

Национальная организация квартиросъемщиков - Шведский Союз Квартиросъемщиков (ШСК) создана в 1923 году. Во всех структурных подразделениях ШСК работают 46000 активистов. Часть сотрудников получает зарплату, но в основном волонтеры. ШСК занимается общенациональными проблемами, имеющими значение для всех квартиросъемщиков. Хотя жилищные проблемы в Швеции сегодня не носят столь острого характера, как в других странах, однако и сейчас дают большую сферу деятельности для организаций жителей и борьбы за жилищные права. Основная деятельность организации заключается в:

- участие и в выработке общенациональных жилищных приоритетов, разработке стратегии реализации государственной жилищной политики;
- разработке предложений по изменению или дополнению действующего законодательства в тех случаях, когда ощущаются недостатки или отсутствие законодательного решения тех или иных вопросов. Это одно из важнейших направлений деятельности национальной организации;
- разработке программ учебных курсов, учебных пособий, регулярной организации учебных семинаров для председателей, членов и активистов городских и локальных организации квартиросъемщиков;
- участие в заседаниях специализированного жилищного суда;
- издание журнала «Наш дом», который получают все члены организации.

В современной шведской жилищной политике очень «экологический» аспект, составной частью которого является «планировка, образование, участие

жителей и экономические стимулы». При этом акцент делается на локальный уровень и взаимодействие местных властей с организациями жителей.

Опыт Франции.

Основой современного гражданского права Франции является принятый в марте 1804 года в период Консульства Наполеона Бонапарта Гражданский Кодекс. Для Франции Кодекс Наполеона стал первым единым для всей страны сводом законов. Разработанный комиссией юристов по инициативе и при непосредственном участии Наполеона, этот документ юридически закрепил завоевания Великой французской революции. В центре Кодекса — вопросы собственности, которые были главными для массы новых, созданных революцией собственников.

Кодекс закрепил имущественные права граждан, в т. ч. и способы совместного владения жильем. Совладельцы жилого дома получили право предоставлять в аренду отдельные этажи здания, при этом доход распределялся между ними пропорционально доли жилья, принадлежащей каждому. В этот период значительная плотность городской застройки ограничивала права совладельцев по использованию прилегающих к дому территорий.

С 1850 года Франция начала разрабатывать особую политику в отношении жилищной проблемы. Французская жилищная политика придерживалась принципа, что низкая стоимость жилья должна стимулировать нанимателя или владельца вкладывать дополнительные средства в содержание и обустройство здания и прилегающей к нему территории. В 1965 году был принят закон, закрепивший статус совместной собственности в домах существующей застройки. Закон определил имущественные права, задачи, методы и формы управления недвижимостью совладельцами жилья. Объединения жителей получили статус юридического лица и название «синдикат».

Объединения жителей как форма собственности - коллектив собственников жилья образует синдикат, в компетенцию которого входят вопросы содержания здания и управления общей частью недвижимого имущества. Как юридическое лицо, синдикат имеет четкую структуру управления. Владеет собственностью,

имеет долговые обязательства и задолженности, может подвергаться судебным процедурам, а так же объявляться банкротом. Он действует на основании Регламента совместного владения с собственностью. Согласно Регламенту дом или группа домов существующей застройки находятся во владении лиц имеющих в этом доме, или других домах долю недвижимого имущества — жилищный лот. Такой лот состоит из объекта частной собственности, пользование которым осуществляется одним из собственников и доли в праве собственности на объекты общего имущества (объекты общего пользования).

К объектам частной собственности отнесены части зданий и земельные участки, которые являются эксклюзивной собственностью каждого совладельца. Части зданий или земельных участков, предназначенных для использования всеми совладельцами или некоторыми из них, являются объектами общего пользования.

Управление синдикатом. Решения Генерального собрания принимаются голосованием и являются обязательными для всех совладельцев. Каждый совладелец может делегировать свое право голоса доверенному лицу, которое может и не быть членом синдиката. Минимум один раз в год управляющий отчитывается о своей деятельности перед генеральным собранием. Он несет полную гражданскую и юридическую ответственность за управление синдикатом и не может делегировать свои права.

В целом, французский опыт применения такой формы правления совместной жилой собственностью, как синдикат, достаточно эффективен. Детально разработанная юридическая база, льготное кредитование, налогообложение и участие государства в компенсации в части значительных расходов на строительство и реконструкции зданий дает возможность синдикатам создавать достойные условия проживания граждан, получать прибыль от своей деятельности (в основном за счет аренды части нежилых помещений) и быть независимым органом самоуправления.

Опыт США.

Жилищное движение США — одно из самых изученных и описанных. Условный старт жилищного движения относят к 1848г., когда была создана Лига Квартиросъемщиков Нью-Йорка, которая впервые подняла вопрос о необходимости контроля размера квартплаты. К 30-м гг. жилищное движение США стало развиваться: стали создаваться кооперативы, началась борьба за строительство недорого жилья, проходило обсуждение вопроса возможности муниципальной собственности на жилье. Жилищные вопросы стали центральными в гражданских беспорядках 1964-1968 гг. В этот период были созданы организации, которые занимались только жилищными проблемами.

Одним из результатов социальных беспокойств стал рост организаций квартиросъемщиков. В 70-80гг. в движении квартиросъемщиков США особое место занимали вопросы цен на электроэнергию и газ. Широкомасштабные компании и марши протеста под лозунгами борьбы против роста квартплаты, холода в домах, бездомности ушли в прошлое. На сегодняшний день самыми актуальными вопросами, волнующими многих горожан остаются вопросы регулирования квартплаты и качества предоставляемых услуг, вовлечение жителей в управление и сохранность зданий, усиление безопасности и повышение комфортности.

Первый уровень организаций, защищающих свои жилищные права, представляет собой организации жителей одного дома или нескольких расположенных рядом домов. В этих организациях все жители работают на общественных началах. Второй уровень - локальные, микрорайонные организации. Они объединяют организации жителей одного дома, представители которого составляют Совет директоров. Следующий уровень — организации районного или городского уровня, объединяющие локальные организации жителей. Они занимаются проектом реконструкции микрорайонов, новой застройки.

Городские организации объединяются в общенациональные, которые добиваются участия в разработке общенациональной жилищной политики, проводят национальные кампании, издают журналы. Кроме этих организаций, в основном состоящих из самих жильцов, действует обширная система

общественных, частных, прибыльных и неприбыльных организаций, которые патронируют, обучают организации жителей разного уровня.

Деятельность этих организаций- в свою очередь патронируют, контролируют (а иногда и финансируют) муниципальные власти. В середине 70-х гг.,

когда в Нью-Йорке разразился финансовый кризис, многие частные домовладельцы обанкротились. Принадлежавшие им дома перешли в собственность муниципалитета города Нью-Йорка, который стал самым мощным домовладельцем заброшенного жилищного фонда. Именно тогда была разработана специальная программа помощи жителям таких домов: муниципалитет берет на себя, обязательство привести дом в порядок, а жители - создать «кооператив» и выкупить дом в кооперативную собственность по вполне разумной и доступной цене. Муниципалитет также выплачивает довольно крупные средства профессиональному Институту поддержки, который берет на себя заботы о жителях дома, учит их как содержать дом, снижать расходы на его эксплуатацию. Иногда подготовка жителей к тому, чтобы стать реальными собственниками своих зданий, занимает, и год, и два. И все это время с ними работают специалисты.

Опыт России.

Преобразования в жилищно-коммунальной сфере на современном этапе осуществляются в рамках реализации нового этапа государственной целевой программы «Жилище». Однако, несмотря на принимаемые меры, социально-экономическое состояние России продолжает оказывать негативное влияние на работу коммунальной инфраструктуры. Договоры на коммунальное обслуживание заключаются формально и не обеспечивают минимальных стандартов качества обслуживания. Не создан реальный механизм стимулирования ресурсосбережения. Продолжает нарастать износ основных фондов, снижаются надежность и устойчивость систем инженерного обеспечения. Для решения этих вопросов требуется ускорить проведение реформы в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Основными целями реформирования ЖКХ являлись:

- обеспечение условий проживания, отвечающих стандартам качества;
- снижение издержек производителей услуг и соответственно тарифов при поддержании стандартов качества предоставляемых услуг;
- смягчение для населения процесса реформирования системы оплаты жилья и коммунальных услуг при переходе отрасли на режим безубыточного функционирования.

Основными способами достижения указанных целей являются:

- совершенствование системы управления, эксплуатации и контроля ЖКХ;
- переход на договорные отношения, развитие конкурентной среды, конкурсный отбор организаций осуществляющих управление жилищным фондом и его обслуживание;
- совершенствование системы оплаты жилья и коммунальных услуг, в том числе установление повышенных тарифов на сверхнормативную площадь жилья и сверхнормативное потребление коммунальных услуг, а также дифференциация оплаты в зависимости от качества и местоположения жилья;
- совершенствование системы социальной защиты населения: упорядочение существующей системы льгот, усиление адресной направленности выделяемых на эти цели средств.

Увеличение доли платежей граждан в покрытии расходов на содержание и ремонт жилья, а также на коммунальные услуги, хотя и вписывается в рамки рыночных отношений, но пока сдерживается социальными факторами. В последние годы оплата за жилье растет беспрецедентно, вызывая демографическую и социальную нестабильность.

Успешная реализация плана во многом зависит от состояния семейного бюджета граждан. К сожалению, рост благосостояния населения происходит не столь быстрыми темпами.

Таким образом, планируемые темпы увеличения расходов населения на покрытие затрат ЖКУ, по всей вероятности, не смогут быть реализованы по объективным причинам (из-за отставания роста заработной платы, пенсий). Это

следует учесть при ведении экономической политики, бухгалтерского учета и налогового планирования в организациях, оказывающих жилищно-коммунальные услуги.

В совокупности взаимоотношений некоторые из сторон, участвующих в работах по предоставлению жилищно-коммунальных услуг, могут брать на себя специфические социальные функции, т.е. компенсировать часть расходов населения за свой счет. В зависимости от формы договорных отношений у участников работ в сфере ЖКХ возникают те или иные статьи расходов, что оказывает существенное влияние на формирование у них бухгалтерского учета и базы налогообложения. Поэтому, прежде чем приступить к заключению соглашений, руководству организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность в виде содержания и ремонта жилья, а также оказания коммунальных услуг, целесообразно тщательно проработать нормативные и методические документы, провести предварительные расчеты, имея в виду планируемые финансовые результаты.

Письмом Госналогслужбы России от 15.08.96 г. № ВЗ-4~03/55н «О порядке исчисления налога на добавленную стоимость организациями жилищно-коммунального хозяйства» определено, что организации ЖКХ выступающие в качестве покупателей и продавцов коммунальных услуг, исчисляют НДС в общеустановленном порядке. То есть они уплачивают НДС в виде разницы между суммами налога, полученными от населения в составе уплаты услуг, и суммами налога, уплаченного организациям - поставщикам работ, услуг. При этом согласно п. 9 Инструкции Госналогслужбы России «О порядке исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость» от 11.10.95г. № 39 дотации, получаемые из бюджета на компенсацию разницы между выручкой по плановым тарифам и по фактической себестоимости, НДС не облагаются. Это относится также к разнице в ценах на топливо, тепловую энергию и другие услуги, отпускаемые населению по ценам ниже покупных.

1.3 Анализ способов управления жилой недвижимостью

Жилье играет важную роль в жизни человека. Вот почему к его состоянию, обеспечению комфортных условий и безопасности проживания человека, к стандартам качества жилищных и коммунальных услуг предъявляются сегодня достаточно высокие требования. В связи с этим вопрос управления жилыми многоквартирными домами становится наиболее актуальным. Долгое время не существовало нормативной базы, полностью отвечающей современным требованиям функционирования системы жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). Вступивший в действие с 1 марта 2005 г. Жилищный кодекс Российской Федерации (далее — ЖК РФ) ввел ряд новшеств.

В частности, новое жилищное законодательство меняет представление об управлении многоквартирным домом. Происходит разделение функций управления жилищным фондом и его обслуживания, развиваются принципы конкуренции в сфере обслуживания жилья. Теперь каждый собственник вправе определить способ управления своим домом, однако не все собственники знают о существовании у них данного права. Жильцы мало проинформированы о способах управления жилыми домами и имеющихся у них правах, предусмотренных новым ЖК РФ. Жилищный кодекс устанавливает, что жители могут образовывать товарищество собственников жилья (ТСЖ) и управлять своим имуществом самостоятельно либо нанять управляющего. Выбранный способ управления становится обязательным для всех собственников жилья. Если собственники помещений до 1 января 2007 г. не смогли определить, какой из способов управления для них лучше, данная обязанность возлагается на орган местного самоуправления, который проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации (УО) для управления многоквартирным домом. В этом случае собственники обязаны заключить договор управления с выбранной по итогам конкурса организацией.

Эффективное управление многоквартирным домом признается основным вопросом жилищно-коммунального хозяйства — вопросом новым, сложным и неоднозначным.

Управление многоквартирным домом должно обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление иных жилищных и коммунальных услуг гражданам. Выполнение данных условий возможно лишь при эффективной работе лиц, осуществляющих управление домом.

Понятие управления жилыми домами в условиях Жилищного Кодекса РФ

Жилищный кодекс РФ не дает понятия «управление многоквартирным жилым домом», хотя управлению многоквартирными домами посвящен целый раздел кодекса.

Чтобы определить какое-либо явление, необходимо выделить его признаки. К признакам управления многоквартирным домом относятся:

— деятельность. Управление — это всегда процесс, растянутый во времени. Временные рамки управления конкретным многоквартирным домом зависят от жизненного цикла дома — с момента его постройки и до момента сноса;

— объект. Управление всегда направлено на какой-либо объект. В данном случае объектом управления выступает многоквартирный дом;

— субъект. Субъект управления — лицо, оказывающее давление на объект в целях управления им. В данном случае субъектами управления являются собственники помещений в многоквартирном доме (первичный субъект) или лица, привлеченные ими для управления домом (опосредованный субъект). В некоторых случаях субъектом управления многоквартирным домом могут быть органы местного самоуправления (в случае, если собственники сами не выбирают способ управления домом, за них управляющую компанию выбирают органы местного самоуправления);

— согласованность и единство. Управление многоквартирным домом, жилые и нежилые помещения в котором принадлежат различным собственникам, может осуществляться только на основе единых условий, согласованных ими. Собственники могут выработать эти условия сами или делегировать свои права по их формированию управомоченному ими лицу, которое будет представлять

интересы всех собственников при выборе и заключении договоров с управляющими компаниями;

— целенаправленность. Как и любая деятельность, управление многоквартирным домом должно быть максимально эффективным («эффект» (от лат. effectus — исполнение, действие, от efficio — действую, исполняю) — результат, следствие каких-либо причин, действий)¹, т.е. любые действия должны дать результат, на который они направлены, с наименьшими затратами на его достижение.

Но в жизни зачастую это не так. Либо результат четко не сформирован (и вся деятельность превращается в каждодневную рутину, связанную с решением оперативных вопросов), либо результат сформирован, но для его достижения не предпринимаются «нужные» действия и как следствие — не достижение результата или увеличение расходов на его достижение.

Таким образом, управление многоквартирным домом — это согласованная деятельность собственников помещений в много-квартирном доме или лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Эффективность управления — сложное и многообразное понятие, смысл которого заключается в том, что весь процесс управления, начиная с постановки цели и заканчивая конечным результатом деятельности, должен производиться с наименьшими издержками или с наибольшей результативностью (производительностью). Материальные, трудовые и финансовые ресурсы должны преобразовываться в товары, услуги и т. д. Для этого существует организация, которая должна обеспечить это преобразование не только с выгодой для потребителя, но и для самой себя. Иными словами, затраты на преобразование должны быть меньше, чем стоимость результата. В этом заключается сущность понятия эффекта и эффективной деятельности. Хороший менеджер видит

организацию как систему зависящих друг от друга элементов, результативность функционирования которых зависит от непрерывного развития и движения этой системы.

При управлении стремятся к максимальному сокращению. Затраты в организации не однородны и не всегда отражаются деньгами (хотя все стараются перевести их в денежную форму). Обычно затраты подразделяют на:

- материальные затраты (сырье, полуфабрикаты) и энергия;
- трудовые затраты (время работы и квалификация работников);
- финансовые ресурсы или деньги и их эквиваленты (например, ценные бумаги).

Результаты деятельности указываются в целях организации, которые могут быть долгосрочными (стратегическими — 1-5 лет и более), краткосрочными (тактическими — квартал, полугодие), оперативными (еженедельные, ежедневные).

Цели управления многоквартирным домом определены Жилищным кодексом РФ, к ним относится обеспечение:

- благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- решения вопросов пользования общим имуществом;
- предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Исходя из перечисленных целей, не видно тех результатов, которые должны быть, достигнуты при управлении домом. Каждая управляющая компания, ТСЖ формулирует их для себя по каждому конкретному дому. Цели при этом должны обладать рядом характеристик:

- быть конкретными и измеримыми. Тем самым создается четкая база отсчета для последующих решений и оценки хода работы (контроля достижения результатов);
- быть ориентированными во времени. Следует точно определять, когда должен быть достигнут результат;

- быть достижимыми. Недопустимо установление целей, которые превышают возможности организации из-за недостаточности ресурсов или из-за внешних факторов, что может привести к катастрофическим последствиям. Если цели не достижимы, стремление работников к успеху будет заблокировано и их мотивация ослабнет;

- быть взаимно поддерживающими. Действия и решения, необходимые для достижения одной цели, не должны мешать достижению других целей. Невозможность сделать цели взаимно поддерживающими ведет к возникновению конфликта между подразделениями организации, которые отвечают за достижение установленных целей.

После того, как были правильно сформулированы цели, возникает вопрос об их достижении. Для этого необходимо определить принципиальные направления движения к ним путем постановки задач (что необходимо сделать для их достижения?).

Можно выделить следующие общие задачи, которые обычно решают УК, ТСЖ при управлении многоквартирным домом:

- поиск и отбор поставщиков услуг;
- организация жилищно-коммунального обслуживания многоквартирного дома;
- контроль объема, качества и сроков выполнения работ и услуг, защита интересов жильцов по вопросам недопоставки услуг;
- организация системы учета и сбора платежей;
- подготовка и обоснование бюджета расходов на содержание, развитие и модернизацию общего имущества и придомовой территории, целевое использование бюджета;
- поиск и использование законных возможностей коммерческого использования общего имущества;
- организация подготовки и предоставления достоверной и полной отчетности перед членами ТСЖ и государственными органами;

- обеспечение своевременного сбора платежей от собственников жилых помещений;
- обеспечение своевременной и полной оплаты услуг по счетам поставщиков услуг.

Данный перечень может быть дополнен или сокращён в зависимости от поставленных целей. Для реализации поставленных задач следует определить мероприятия (те шаги, которые необходимо сделать на пути к поставленной цели) в виде годового плана управления.

Для реализации поставленных задач следует определить мероприятия (те шаги, которые необходимо сделать на пути к поставленной цели) в виде годового плана управления.

Таким образом, можно сделать вывод, что управление многоквартирным жилым домом – это согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме или лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Особенности управления домами в РФ

Указом Президента России от 29 марта 1996 г. N 432 "О развитии конкуренции при предоставлении услуг по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов" предусматривался поэтапный переход к конкурсному принципу отбора организаций-подрядчиков любой организационно-правовой формы для выполнения работ по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов.

Порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, ее субъекта или муниципального образования, устанавливается соответственно Правительством России, органом государственной власти субъекта Федерации и органом местного самоуправления (ч. 1 ст. 163 ЖК РФ). Управление многоквартирным домом, все

помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, ее субъекта или муниципального образования, осуществляется путем заключения договора об управлении данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без его проведения.

По сравнению с ранее действующим законодательством Жилищный кодекс РФ внес следующие изменения в способы управления жилыми домами.

Во-первых, непосредственное управление стало доступным неограниченному числу собственников помещений. Ранее этот способ мог применяться в домах, в которых было не более четырех помещений, принадлежащих двум, трем или четырем различным собственникам. Однако в настоящее время наметилась тенденция к включению в законодательство ограничения численности собственников помещений для непосредственного управления шестнадцатью собственниками.

Во-вторых, раньше напрямую с собственниками помещений могли работать только государственные или муниципальные службы заказчика. Частные управляющие организации должны были работать через ТСЖ, т.е. требовалось первоначально создать ТСЖ, а затем передавать управление управляющей организации. Теперь все управляющие организации любой организационно-правовой формы получили право заключать договоры управления как напрямую с собственниками помещений, так и через ТСЖ.

Перечень способов управления является закрытым, поэтому на практике не могут применяться какие-либо смешанные или дополнительные способы управления.

Для того чтобы схема управления домом, характерная для конкретного способа управления, заработала, необходимо выбрать и реализовать данный способ.

Выбор способа управления может быть организован двумя путями:

1) собственники могут самостоятельно выбрать способ управления, приняв решение на общем собрании собственников помещений с оформлением протокола, подтверждающего сделанный выбор;

2) если собственники не выбрали способ управления до установленного законодательством срока, то орган местного самоуправления обязан провести конкурсный отбор управляющей организации. Данная процедура признается выбором способа управления.

Выбор способа управления зависит от того, сколько квартир в доме, насколько платёжеспособны и дисциплинированы жители, какие управляющие организации есть на рынке жилищно-коммунальных услуг, какие отношения сложились с ресурсоснабжающими организациями, установлены ли общедомовые и поквартирные приборы учета и т.д.

Собственники помещений в многоквартирном доме самостоятельно выбирают способ управления домом исходя из выбранных критериев в зависимости от конкретной ситуации.

Множественность вариантов управления имеет целью демонополизировать хозяйственную и управленческую деятельность в данной сфере, и создать правовые условия для свободной конкуренции субъектов управления многоквартирными домами в целях стимулирования их заинтересованности в повышении качества обслуживания. Если собственники помещений многоквартирного дома сочтут избранный ими ранее способ управления недостаточно эффективным, то они вправе своим решением изменить его (ч. 3 ст. 160 ЖК РФ).

Современные способы управления жилыми домами в РФ

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Выбор непосредственного управления домом говорит о том, что собственники готовы самостоятельно осуществлять деятельность по управлению общим имуществом в доме, без привлечения управляющих организаций и без создания ТСЖ.

Собственники помещений не создают никакой управленческой надстройки для управления домом, так как при непосредственном управлении не нанимается штат для выполнения управленческих функций. Собственники берут эти функции на себя на добровольных началах. Поэтому с финансовой точки зрения данный способ является малозатратным. Однако это касается только расходов на управление домом, остальные расходы, связанные с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, собственники несут в обязательном порядке.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками возможны следующие варианты отношений со сторонними организациями, предоставляющими жилищные и коммунальные услуги:

Договоры на поставку коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление) заключаются с каждым собственником помещения в доме от своего имени рис. 3.

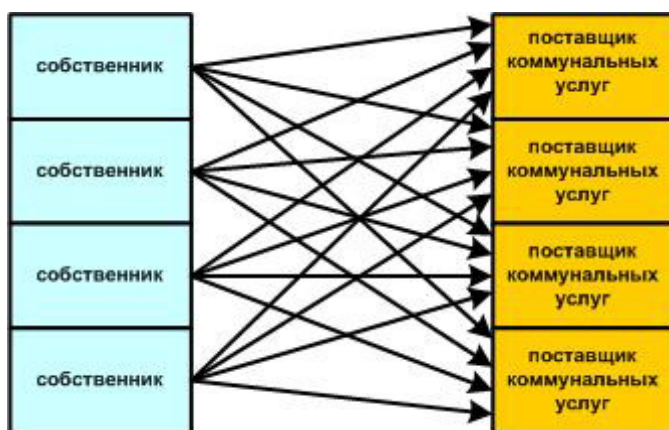


Рисунок 3 - Заключение договоров на коммунальные услуги с каждым собственником помещения в доме.

Договоры оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме заключаются со всеми или с большинством собственников помещений в доме. При этом, все или большинство собственников выступают в качестве одной стороны в договоре рис. 4.

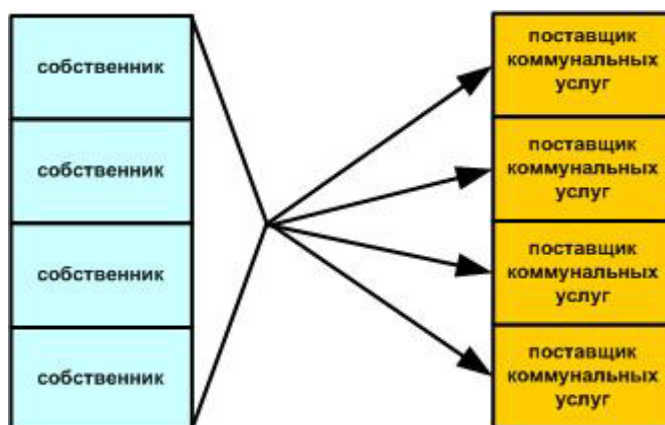


Рисунок 4 - . Заключение договоров на жилищные услуги, одной из сторон в которых являются все собственники помещений в доме.

В интересах всех собственников по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в отношениях с третьими

лицами может действовать один из собственников по доверенности от остальных собственников помещений в доме рис. 5.

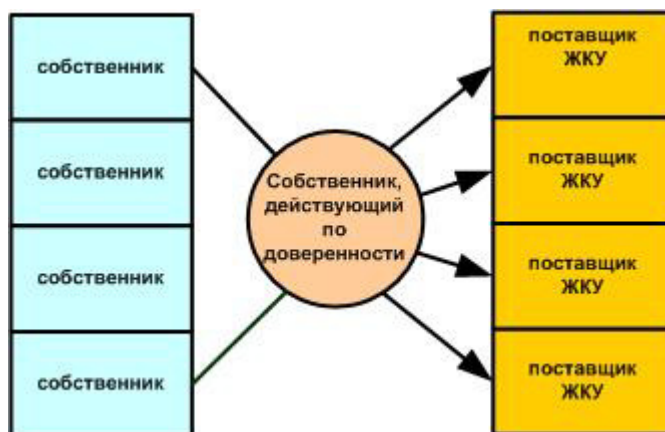


Рисунок 5 - Заключение договоров на жилищные услуги от имени всех собственников помещений в доме одним из собственников, действующим по доверенности

Основным преимуществом непосредственного управления многоквартирным домом является отсутствие расходов на содержание штата ТСЖ или расходов связанных с привлечением к управлению управляющей компании, так как управление в этом случае осуществляется непосредственно инициативными собственниками многоквартирного дома. Однако это является и главным недостатком такого вида управления в том случае, если в доме проживает достаточно большое количество жильцов и площадь общего пользования является значительной. Ведь чем больше дом - тем больше может возникнуть проблем с его управлением и разногласий между жильцами. А найти такого управляющего, который по своей инициативе решал бы массу вопросов достаточно сложно. Таким образом, выбор непосредственного управления оптимален в небольших многоквартирных домах, где объем работы по управлению домом минимален.

Таким образом, непосредственное управление домом самими собственниками требует от них высокой организованности и сплоченности между собой. Несмотря на то, что от их имени во взаимоотношениях с государством и третьими лицами может выступать на основании доверенности один из них или иное лицо, принимать наиболее важные решения придется на общем собрании. Организовать каждое такое собрание и обеспечить его легитимность

(соответствие требованиям закона) в доме с большим количеством собственников потребует немало труда.

Управление ТСЖ, ЖК, ЖСК

Одним из самых распространенных способов управления многоквартирным домом является управление объединением собственников помещений в доме, в основном ТСЖ или ЖК и ЖСК.

Понятие ТСЖ приводится в ст. 135 ЖК РФ. Так, товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Из данного определения можно сделать вывод, что ТСЖ — это юридическое лицо, которое относится к некоммерческим организациям. Целями создания и деятельности этой некоммерческой организации в многоквартирном доме являются:

- совместное управление комплексом недвижимого имущества;
- обеспечение эксплуатации комплекса недвижимого имущества;
- владение общим имуществом;
- пользование общим имуществом;
- в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом.

Единственным учредительным документом ТСЖ является устав, который принимается на общем собрании собственников большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме.

Решение о создании ТСЖ должно быть принято на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, и оно считается принятым в том случае, если за него проголосовали собственники помещений, имеющие более 50% голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в

доме. Отношения в ТСЖ строятся на основании добровольного членства. Собственник помещения может стать членом ТСЖ после подачи соответствующего заявления. Отношения ТСЖ с собственником помещения, не являющимся членом ТСЖ, строятся на основании договора о содержании и ремонте общего имущества.

Органами управления ТСЖ являются:

- общее собрание членов ТСЖ;
- правление ТСЖ.

Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления товарищества. Руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляется правлением товарищества, которое избирается общим собранием членов ТСЖ. Управление многоквартирным домом, в котором создано ТСЖ, может осуществляться:

- 1) членами правления во главе с председателем, избранными из числа членов ТСЖ;
- 2) профессиональным управляющим, привлеченным членами правления товарищества со стороны.

Жилищным кооперативом (ЖК) или жилищно-строительным кооперативом (ЖСК) в соответствии с ч. 1 ст. 110 ЖК РФ признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

Жилищный кодекс Российской Федерации не дает четкого разграничения между ЖК и ЖСК, однако из положений ст. 110 ЖК РФ можно сделать вывод, что при создании ЖК его члены приобретают, реконструируют и содержат уже готовый многоквартирный жилой дом, а члены ЖСК своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании дома. Целями создания ЖК и ЖСК являются удовлетворение потребностей граждан в жилье, а также управление жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. Создание ЖК, ЖСК возможно при наличии не менее чем 5 членов

кооператива, но их количество не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме.

Органы управления ЖК, ЖСК — общее собрание членов жилищного кооператива, конференция, если число участников общего собрания членов ЖК более 50 и это предусмотрено уставом ЖК, правление ЖК и председатель правления ЖК.

Таким образом, ТСЖ, ЖК и ЖСК являются юридическими лицами и относятся к некоммерческим организациям. На ТСЖ, ЖК и ЖСК наряду с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации распространяются нормы Федерального закона РФ от 12 января 1996 г.

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом, другими потребительскими кооперативами), указанные юридические лица вправе заключать в соответствии с законодательством РФ договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений в доме.

Таким образом, существует две схемы договорных взаимоотношений между собственниками помещений в многоквартирном доме и организациями-поставщиками жилищно-коммунальных услуг при способе управления домом посредством ТСЖ, ЖК, ЖСК:

Собственники помещений в многоквартирном доме делегируют право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг товариществу собственников жилья (ЖК, ЖСК). Делегирование функций на заключение договоров может быть закреплено в решении общего собрания собственников, в уставе ТСЖ, ЖК, ЖСК, в договоре управления рис 6.

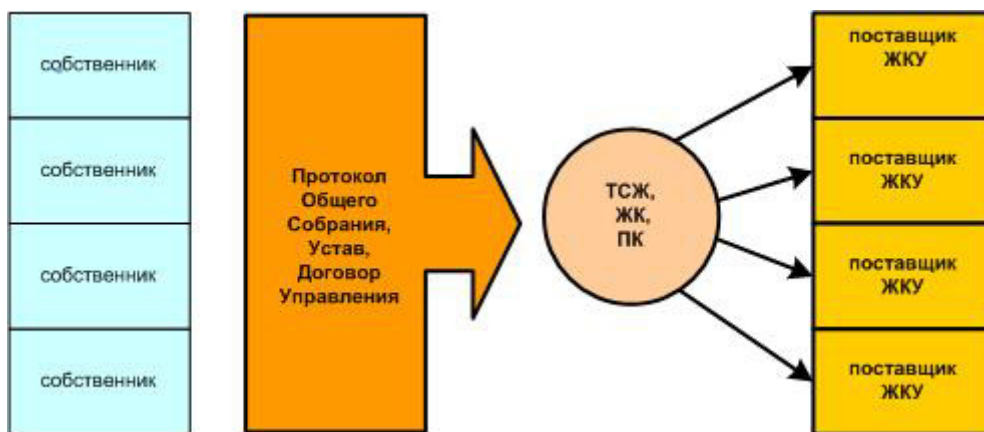


Рисунок 6 - Заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги ТСЖ, ЖК, ЖСК от имени всех собственников помещений в доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме делегируют право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг товариществу собственников жилья (ЖК, ЖСК), а товарищество собственников жилья (ЖК, ЖСК) в свою очередь заключает договор управления с управляющей организацией, которая осуществляет поиск поставщиков услуг и заключает с ними договоры от имени товарищества собственников жилья (ЖК, ЖСК) рис. 2.5.

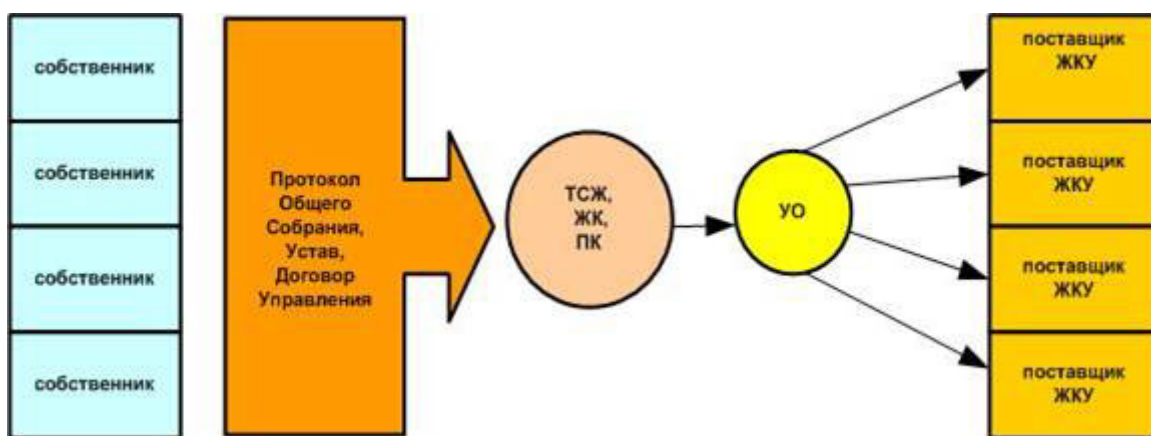


Рисунок 7- Заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги управляющей организацией от имени ТСЖ, ЖК, ЖСК.

Таким образом, управление многоквартирным домом ТСЖ (ЖК, ЖСК) — это деятельность указанных юридических лиц, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества, решения вопросов пользования этим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме, которая

осуществляется ТСЖ (ЖК, ЖСК) самостоятельно либо с привлечением специализированных организаций (управляющих компаний).

Образование ТСЖ, содержание аппарата ТСЖ (управляющего, бухгалтера) силами собственников оказалось выгодным только в новых домах, в которых подавляющее большинство квартир принадлежит самим жильцам. В этом случае отсутствует необходимость немедленных вложений в ремонт дома, что дает возможность аккумулировать средства на будущие нужды. Не нужно привлекать представителей органов муниципального управления к участию в собраниях и голосованиях. Как правило, в таких домах низкий процент малообеспеченных граждан, что дает возможность собирать весомые денежные взносы с каждого жильца, облегчает процедуру расчета и получения от государства субсидий и льгот.

Управление управляющей компанией

Управление многоквартирным домом с помощью привлечения управляющей компании является одним из трех способов управления предлагаемых жилищным кодексом РФ. При управлении многоквартирным домом управляющей компанией между сторонами заключается письменный договор который в котором стороны закрепляют перечень работ и услуг, осуществляемых управляющей компанией и их стоимость, права и обязанности и ответственность сторон.

Управляющая организация — это коммерческая организация, которая выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и которой на основании решения данного общего собрания передаются полномочия по управлению общим имуществом многоквартирного дома, предоставлению жилищных и коммунальных услуг, а также созданию благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

Решение общего собрания о выборе способа управления согласно ст. 161 ЖК РФ является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Правовой основой деятельности, общей для всех управляющих организаций, являются нормы Гражданского кодекса Российской Федерации и Жилищного

кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», а также договор управления многоквартирным домом. Но в зависимости от организационно-правовой формы управляющей организации к ней будут применяться нормы различных нормативных актов, например, федеральных законов «Об обществах с ограниченной ответственностью», «Об акционерных обществах», «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», «О производственных кооперативах».

Необходимо исходить из того, что управляющая компания, как и любая другая коммерческая организация, является юридическим лицом, созданным с целью получения прибыли. Деятельность управляющей компании представляет собой вариант предпринимательской деятельности. В свою очередь, предпринимательская деятельность — это самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами (ст. 2 ГК РФ).

Важным является тот факт, что в соответствии с постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 в качестве управляющей компании могут выступать как юридические лица, так и индивидуальные предприниматели.

Таким образом, управляющая компания — это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом.

Управляющая компания (УК) по своей сути – коммерческая организация, действующая на основании Договора управления многоквартирным домом.

В соответствии с условиями договора управляющая компания по заданию собственников помещений многоквартирного дома в течение определенного срока обязуется (Статья 162 Жилищного кодекса РФ):

- Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

- Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и другим жильцам данного дома.

- Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

Строго говоря, управляющая компания может оказывать такие услуги как самостоятельно, так и заключив договоры с поставщиками жилищно-коммунальных услуг – ресурсоснабжающими организациями, компаниями, оказывающими услуги по техническому обслуживанию домов, их санитарному содержанию и т.п., организациями, занятыми расчётом и приёмом платежей от населения.

На практике реализуется в основном второй подход: УК только организует предоставление жилищно-коммунальных услуг и контролирует техническое и санитарное состояние дома. То есть УК занимается тем, чем должна заниматься – управлением. Обеспечивает условия проживания в доме, отвечающие нормативам. Организует работы по проведению текущего и капитального ремонта:

- производит выбор обслуживающей организации и заключает договор на проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома,
- обеспечивает устранение аварий и неисправностей инженерного оборудования,
- проводит работы по подготовке к сезонной эксплуатации дома,
- разрабатывает и предоставляет собственникам помещений многоквартирного дома предложение о постановке дома на капитальный ремонт, разрабатывает смету на проведение работ и сроки их выполнения.

Для создания и поддержания рабочих отношений между УК и собственниками помещений в доме необходимо иметь механизмы контроля заказчиком (собственниками) деятельности исполнителя (УК).

Согласно действующему законодательству, УК обязана:

- предоставлять уполномоченному представителю собственников жилья доступ к информации, связанной с деятельностью по управлению общим

имуществом многоквартирного дома, проекты планов, плановые задания, отчеты и иную документацию по вопросам, затрагивающим материальные интересы собственников при получении услуг,

- предоставлять собственникам помещений многоквартирного дома координаты подрядных организаций и перечень выполняемых ими работ с расценками на их осуществление,

- рассматривать поступившие от собственников помещений жалобы и предложения и принимать необходимые меры в установленные сроки,

- ежегодно проводить отчетное собрание с жителями о выполнении договора управления.

Кроме того УК обязана предоставлять в установленном порядке льготы и субсидии жильцам многоквартирного дома. Использовать полученные бюджетные средства, платежи за жилищно-коммунальные услуги только по целевому назначению. Выполнять условия договоров с подрядными организациями, своевременно производить оплату, оказанных ими услуг и выполненных работ.

Обязанности собственников предельно просты: не нарушать порядок и вовремя оплачивать счета. Как правило, получатели жилищно-коммунальных услуг оплачивают их непосредственно через УК, если договором между УК и поставщиком ЖКУ не предусмотрен иной способ оплаты. УК получает вознаграждение за выполнение работ по управлению многоквартирным домом. Его размер устанавливается договором – это может быть процент от суммы, полученной с собственников помещений многоквартирного дома за оказанные ЖКУ, либо некая сумма, утвержденная общим собранием проживающих.

При выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией, собственники помещений в многоквартирном доме заключают с выбранным управляющим договоры управления, в которых должно быть указано:

1. состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2. перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3. порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4. порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Договор управления, заключаемый с управляющей организацией по всем своим признакам, подпадает под признаки договора оказания возмездных услуг, предусмотренного гражданским законодательством РФ.

В соответствии со ст. 780 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором возмездного оказания услуг, исполнитель (Управляющая организация) обязан оказать услуги лично. То есть, управляющая организация либо сама оказывает часть жилищно-коммунальных услуг по договору управления многоквартирным домом, либо является посредником между собственниками помещений в доме и поставщиками жилищно-коммунальных услуг.

Договоры с организациями-поставщиками жилищно-коммунальных услуг заключаются управляющей организацией с поставщиками от имени собственников помещений в доме (рис. 8.).

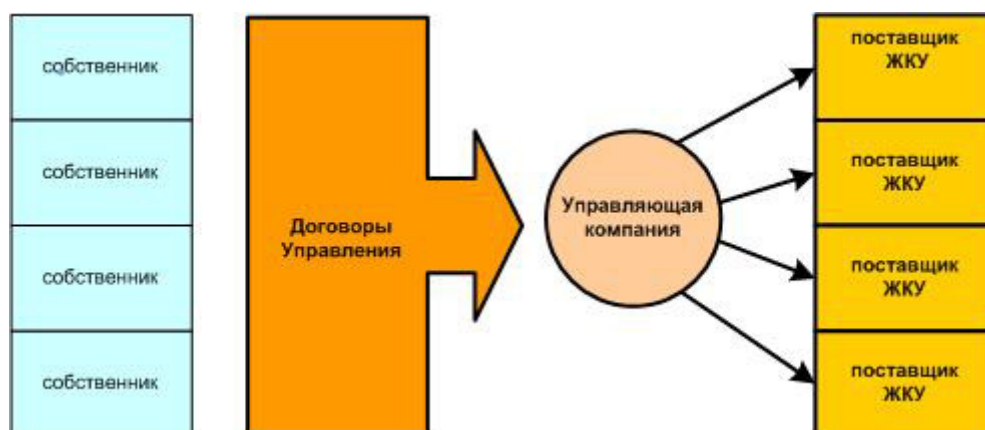


Рисунок 8 - Заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги управляющей организацией от имени всех собственников помещений в доме.

Таким образом, существующее жилищное законодательство достаточно полно отражает реалии сложившихся отношений в области управления многоквартирными жилыми домами, предоставляет собственникам возможность выбрать наиболее удобный способ управления недвижимостью как инструмент реализации права распоряжения своей собственностью.

Современные проблемы управления жилыми домами

Практика показывает, что собственники большинства жилых домов не решаются брать ответственность по управлению собственным домом на себя. Но и в тех домах, где образовано товарищество собственников жилья, как правило, не только члены правления, но и председатель избираются из числа непрофессиональных управленцев. Часто это происходит на общественной основе, без оплаты работы (для членов правления) или с небольшой оплатой (для председателя правления и бухгалтера). Поэтому такая работа редко является основной, и председатель правления, и бухгалтер должны где-то еще подрабатывать. Платить же, сколько действительно стоит управление многоквартирным домом, собственники обычно не готовы. Поэтому и качество управления различается в разных ТСЖ в зависимости от оплаты труда председателя и бухгалтера.

Нередко собственники жилых помещений в многоквартирном доме вообще не готовы платить за управление кому-либо из “своих” жильцов, считая, видимо, что общественная работа старшего по дому вполне может перерасти в такую же общественную работу председателя ТСЖ. То, что при этом резко возрастает объем работы, возложенной на конкретного человека, как правило, многих собственников не интересует. Более того, расходование собранных с самих жильцов денежных средств управляющей организацией собственников волнует меньше, чем получение зарплаты соседом в ТСЖ.

Вот и получается, что из решившихся возглавить ТСЖ по пальцам можно сосчитать тех, кто профессионально разбирается в вопросах экономики, права и жилищно-коммунального хозяйства. Опыт приходится нарабатывать методом проб и ошибок, а также через дополнительное обучение.

Управлять объектом жилой недвижимости для управляющей компании намного тяжелее, чем коммерческой. Основная причина в том, что у нежилого объекта, как правило, один хозяин, и УК нужно соблюдать только его интересы, а в жилом доме может быть несколько десятков собственников, и УК должна удовлетворять желания каждого из них. Наибольшие проблемы возникают при социально неоднородном составе жителей дома. Такое относительное социальное расслоение нередко выливается в осложнение управления домом, когда одна часть собственников (с меньшими доходами, а соответственно, и потребностями) выступает за сокращение статей расходов на содержание и эксплуатацию жилого комплекса, а вторая часть, наоборот, желает видеть максимальное количество опций в услугах по эксплуатации дома. Компромисс теоретически достижим, но чем больше квартир в жилом доме, тем сложнее их собственникам договориться.

Неплательщики встречаются не только среди малообеспеченных слоев населения. За коммунальные и другие услуги по обслуживанию дома не платят и вполне хорошо обеспеченные люди. Самая острая проблема в управлении жилыми домами - это задолженность по оплате обслуживания. Не секрет, что недвижимость в элитных домах в докризисные времена очень часто приобреталась не столько как место для проживания, сколько в качестве вложения средств. В такой ситуации убедить собственников "инвестиционных" квадратных метров в том, что независимо от того, живет в кто-то в квартире или нет, пользуется услугами управляющей компании или нет, оплачивать счета необходимо, очень сложно. Многие эксперты называют и другую проблему - это нехватка квалифицированных кадров на рынке услуг по управлению жилой недвижимостью.

Пока не разработаны условия передачи многоквартирных домов от предыдущей управляющей организации к вновь избранной: собственниками на общем собрании или органом местного управления по конкурсу. Очень сложно такой дом новой компании забрать из управления прежней организации. Ведь что означает принять дом в управление? Значит, помимо акта приема-передачи, подписанного передающей и принимающей стороной, принимающая сторона

должна получить всю техническую документацию, необходимую для управления и обслуживания дома, финансовую и юридическую документацию, необходимую для перезаключения договоров как с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, так и с пользователями жилищных и коммунальных услуг: физическими и юридическими лицами – собственниками, нанимателями и арендаторами квартир и нежилых помещений многоквартирного дома. Кроме того, необходимы документы, определяющие состав общего имущества многоквартирного дома, включая инженерное оборудование внутри дома и снаружи и придомовый земельный участок. Необходимо иметь достоверную информацию о проведенных ранее ремонтных работах, их составе и объемах и еще многое другое.

Кроме документации, новой управляющей компании необходимо своевременно получить финансовые средства. Это не только платежи жителей и владельцев нежилых помещений, но и бюджетные средства, причитающиеся этому дому. К таковым относятся субсидии малоимущим гражданам, возмещение льгот соответствующим категориям граждан и субвенции на покрытие убытков от предоставления гражданам социальных гарантий (оплата технического обслуживания по минимальным утвержденным ставкам).

А до тех пор, пока нет четкого регламента, определяющего порядок передачи дома в управление, процедура может быть затянута на неопределенное время. Особенно эта проблема скажется на получении финансирования.

Вторая проблема – недостаточность предложенного объема объектов управления. Чем больше объект управления (многоподъездный многоэтажный жилой дом, еще лучше компактно расположенная группа таких домов, или квартал, или целый микрорайон), тем меньше управленческие издержки и выше эффективность управления. Правда, если объект управления слишком велик (район – на примере ДЕЗа), то эффективность управления теряется, а качество предоставляемых услуг снижается.

Третья проблема – большая изношенность жилищного фонда, его хронический недоремонт, в связи с чем затраты на управление такими домами

будут существенно выше, чем если бы управляющая компания получила новенький (без строительных недоделок!) жилой комплекс, либо жилой дом после основательного капитального ремонта.

Одним из важнейших вопросов управления жилыми домами был и остается вопрос об оплате коммунальных услуг. Согласно ч. 3 ст. 156 ЖК, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается органами местного самоуправления, которые всячески поддерживают миф, что альтернативные организации, управляющие коммунальным хозяйством, обойдутся собственникам дороже. Между тем собственники квартир в многоквартирном доме, организованные в ТСЖ, могут выбрать другую управляющую организацию, отказавшись от услуг ЖЭУ. Объявив конкурс, можно попытаться получить самое выгодное предложение. Собственники квартир также могут нанять работников на осуществление определенных функций - тех же дворников, электриков и сантехников,- а если, предположим, подъезд нуждается в ремонте, пригласить на конкурсной основе строительную бригаду. Если же при этом ТСЖ будет рационально использовать помещения, находящиеся в общей собственности, то размеры ежемесячных взносов могут быть существенно ниже.

Малообеспеченные собственники квартир - главным образом пенсионеры - боятся, что со вступлением в ТСЖ они потеряют предоставляемые им сейчас льготы по оплате коммунальных платежей. На самом деле льготы соответствующим категориям собственников предоставляются в том же порядке, а недостающая часть взноса в бюджет ТСЖ вносится местными органами самоуправления или городскими органами исполнительной власти из соответствующего бюджета. В случае если субсидии муниципалитета или города не предоставляются, ТСЖ может взыскать их в судебном порядке.

Каждый, кто решит провести собрание собственников, столкнется со вполне ожидаемыми трудностями. Прежде всего, необходимо узнать, кто из ваших соседей является собственниками квартиры, а кто живет в ней на условиях муниципального найма. В последнем случае орган местного самоуправления должен выделить своего представителя для участия в собрании. Если в доме мно-

го неприватизированных квартир, то участие представителя муниципалитета или города обеспечит кворум.

Второй проблемой являются пожилые люди, которые всегда с подозрением относятся к любым нововведениям, поэтому наверняка придется приложить большие усилия для того, чтобы убедить их проголосовать за создание ТСЖ. Еще одной проблемой являются пустующие или сдаваемые внаем квартиры. Как правило, наниматели не сообщают вовремя собственникам о предстоящем собрании, а разыскать собственников пустующих квартир бывает довольно проблематично.

Поэтому заняться серьезной подготовкой к собранию необходимо минимум за месяц. Также нелишним будет тщательно изучить Жилищный кодекс и иные нормативные акты, регламентирующие порядок проведения собрания и/или заочного голосования. В противном случае решение собрания будет легко оспорено в суде.

В любом случае, при принятии решения о создании ТСЖ, необходимо тщательно взвесить все «за» и «против», а при необходимости обратиться в организацию оказывающую собственникам помощь в этих вопросах.

Однако есть все признаки того, что рынок управления жилой недвижимостью будет развиваться. Сейчас под обслуживанием управляющих компаний уже находятся и дома экономкласса. Собственники квартир имеют право выбрать на свое усмотрение компанию, которая может помочь сделать управление более качественным и при правильных расчетах - недорогим. Так что все идет к тому, что жильцы не только домов высокой категории, но и экономкласса перейдут в недалеком будущем на новый качественный уровень проживания в своих домах.

Пути решения проблем управления жилыми домами

Если большинство квартир в доме приватизированы, то существует решение, позволяющее объединить положительные моменты существующих способов управления жилым домом и свести к минимуму отрицательные – создать управляющую компанию по управлению жилым домом силами самих собственников квартир так, чтобы они являлись ее участниками - учредителями

(владельцами долей уставного капитала). Владелец доли уставного капитала имеет право на часть прибыли компании. После государственной регистрации организации на общем собрании собственников жилья необходимо принять решение о передачи управления домом этой управляющей компании. Решение принимается простым большинством голосов присутствующих на собрании собственников или их представителей. Согласно п. 3. Ст. 45 ЖК: «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов». Решение общего собрания собственников может быть принято без проведения собрания: путем проведения заочного голосования - передачи в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Таким образом, при выборе управляющей компании:

- 1) исключается риск выбрать мошенников (у самих себя воровать трудно);
- 2) образуется дополнительная мотивация управляющей организации, кроме денежной;
- 3) достигается максимальное участие всех граждан в управлении (высший орган управления – общее собрание участников)
- 4) ведется контроль за руководителем (по решению участников он может быть в любое время снят с должности);
- 5) исключаются трудности, связанные с созданием и регистрацией ТСЖ.

Рекомендуемая организационно-правовая форма для такой компании – общество с ограниченной ответственностью (ООО). Но нужно помнить, что количество участников ООО не должно превышать пятидесяти, и поэтому, если собственников больше, целесообразно выбрать по одному участнику от квартиры или отобрать их по иному критерию. Для разработки учредительных документов и регистрации ООО понадобится юрист, но по сравнению с ТСЖ это обойдется значительно дешевле и займет меньше времени - около двух недель.

Чтобы организовать работу по управлению домом необходимо учитывать ее основные моменты:

- 1) переоформление договоров тепло-, газо-, водоснабжения, вывоза мусора на управляющую компанию;
- 2) расчет платежей за коммунальные услуги и содержание жилого фонда с учетом льгот и субсидий;
- 3) сбор оплаты от граждан и компенсации льгот и субсидий на расчетный счет организации (понадобится кассовый аппарат или договор с банком);
- 4) перевод денежных средств по договорам снабжающим организациям;
- 5) сбор информации о необходимости текущих ремонтных работ;
- 6) организация оперативного реагирования и проведения работ.

В отличие от ТСЖ, виды деятельности общества с ограниченной ответственностью могут быть разнообразны, т.е. «общество вправе осуществлять иные виды деятельности, не противоречащие действующему законодательству». Иными словами, каждый из собственников жилых помещений, практически ничем не рискуя, может стать совладельцем новообразуемой коммерческой организации, которая будет действовать в его интересах и в дальнейшем может приносить ему доход. При этом:

- 1) общество с ограниченной ответственностью отвечает по своим обязательствам только своим уставным капиталом (10 000 рублей);
- 2) каждый участник имеет право выйти из общества в любое время, независимо от согласия других участников.

Выводы

Проблемы реализации нового жилищного кодекса, а именно выбора способа управления жилыми домами, стали сегодня одной из актуальнейших тем.

По новому жилищному кодексу многие заботы, например о капитальном ремонте, ложатся на плечи самих собственников жилья. Но наиболее важный здесь момент – выбор способа управления многоквартирными домами.

Согласно ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из следующих способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Как видно, формулировка законодателя стала намного жестче. Действующий закон предписывает собственнику выбор способа управления многоквартирным жилым домом в обязательном порядке.

Характеризуя предложенные законодателем способы управления многоквартирными домами, следует отметить, что теоретически каждый из них может быть применен на практике, однако необходимо учитывать их конкретные недостатки. И в прежнем, и в новом законодательстве указана возможность непосредственного управления домовладельцами (собственниками помещений в многоквартирном доме), но Закон при этом вводил оправданные ограничения, оговаривая, что использование упомянутого способа целесообразно при незначительных размерах кондоминиума и ограниченном числе домовладельцев. Действительно, наладить взаимодействие между значительным количеством собственников жилых помещений практически невозможно.

Законодательство требует от жильцов жилых многоквартирных домов брать управление в свои руки. Это задача оказывается очень сложной для подавляющего большинства домов. Для некоторых домов решение задачи управления может оказаться невыполнимой.

Основные проблемы управления жилых многоквартирных домов:

- разный материальный уровень жильцов;
- прочные иждивенческие настроения;
- разный возраст и интересы жильцов;
- отсутствие опыта управления;

- недостаток знаний.

Одним из эффективных способов решения данных проблем может явиться организация собственной управляющей компании, а так же:

- в управлении домом должны принимать участие все жильцы дома.

- Если возраст жильцов дома сильно различается, и большая часть жильцов пенсионеры, то в управлении домом им, все равно, придется принимать посильное участие.

- Если трудоспособные жильцы дома не могут, или не хотят постоянно участвовать в управлении домом, то они должны платить больше денег за управление домом, чем остальная часть жильцов дома.

Наиболее эффективная организация управления жилым многоквартирным домом смешанная, заключающаяся в том, что в управлении домом принимают посильное участие пенсионеры дома и трудоспособная часть населения дома.

При этом рациональное использование жилой недвижимости понимается как совокупность трех показателей: 1. Удовлетворенность потребителей оказываемыми услугами, 2. Загруженность площадей, внутридомовых и внешних пространств, помещений, 3. Эффективность использования площадей, внутридомовых и внешних пространств, помещений

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. Изучение классических понятий «недвижимости» дало определение «жилой недвижимости» как строения или его части, предназначенного для проживания людей, законченное строительством и принятое в установленном законом порядке в эксплуатацию, связанное с земельным участком, имеющим границы, подлежащее кадастровому и техническому учету (инвентаризации), включающее жилые помещения, непосредственно удовлетворяющие жилищные потребности людей, а также подсобные и иные вспомогательные помещения, оборудование, сооружения и элементы инженерной инфраструктуры, обслуживающие жилые помещения.

2. Определено рациональное использование жилой недвижимости, как совокупность трех показателей: 1. Удовлетворенность потребителей оказываемыми услугами, 2. Загруженность площадей, внутридомовых и внешних пространств, помещений, 3. Эффективность использования площадей, внутридомовых и внешних пространств, помещений.

3. Установлено, что для жилой недвижимости характерно два жизненных цикла в силу особенностей её как товара, закрепленного к земле, относительно длительного периода строительства (до 1 года и более) и существенно длительного совокупного периода использования (до 100 лет и более), что необходимо учитывать при разработке и реализации решений по рациональному использованию объектов жилой недвижимости.

4. Выявлено, что рациональное использование жилой недвижимости можно оценить показателями уровня управления в изменении экономических и социальных результатов деятельности органа управления эксплуатацией жилой недвижимости, заключающейся в применении совокупности качественных или количественных критериев.

5. Определено рациональное использование жилой недвижимости, как совокупность трех показателей: 1. Удовлетворенность потребителей оказываемыми услугами, 2. Загруженность площадей, внутридомовых и внешних пространств, помещений, 3. Эффективность использования площадей, внутридомовых и внешних пространств, помещений.

6. Проанализировано благоустройство жилищного фонда Российской Федерации и Пензенской области такими видами благоустройства как водопровод и канализация. Анализ показал постоянное повышение изношенности сетей, но в то же время стабильность работы коммунальных служб, что выражается в снижении числа аварий.

7. Проанализированы тарифы на жилищные и коммунальные услуги, наблюдается тенденция к их повышению ежегодно в размере от 5 до 20% на отдельные виды предоставляемых услуг.

8. Разработана методика оценки уровня рационального использования объекта жилой недвижимости в эксплуатационной стадии, заключающаяся в оценке показателей, распределенных по трем группам: 1 группа. Показатели, характеризующие качество и объем предоставляемых услуг; 2 группа. Показатели, характеризующие эффективность структуры обслуживаемой сферы; 3 группа. Финансовые показатели, определенные на основе опроса населения

9. Анализ паспорта многоквартирного жилого дома показал, что он располагается в благоприятном месте города, оснащен всеми видами благоустройства за исключением газа и горячего водоснабжения.

10. Управление происходит с помощью управляющей компании ООО «Пензастрой-сервис Терновский», которая показывает достаточно стабильные показатели работы

11. Расчет уровня рационального использования объекта позволяет отнести использование объекта в зону наиболее рационального использования объектов жилой недвижимости.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-методическая литература

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ, с изменениями на 13.07.2015.
2. Жилищный Кодекс Российской Федерации (ЖК РФ) от 29 декабря 2004 № 188-ФЗ, с изменениями на 31.01.2016.
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (изменения от 25.12.2015).
4. Постановление Правительства РФ № 306 от 23.05.2006 Действующая редакция от 16 апреля 2013 года. "Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг".
5. Правительство Российской Федерации постановление №731 от 23 сентября 2010 г. «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» (ред. от 27.09.2014).
6. Правительство Российской Федерации постановление № 307 от 23 мая 2006 г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (ред. от 17.12.2014).
7. Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 210-ФЗ "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» (ред.от 29.12.2015).
8. Федеральный закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (ред. от 29.06.2015).
9. Федеральный закон от 29.06.2015 N 176-ФЗ (ред. от 30.03.2016) "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

10. Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

11. Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города, Москва, 2011 г.

Научная литература

12. Акимова М.С., Поршакова А.Н., Улицкая Н.Ю., Старостин С.В., Котельников Г.А. Инвестиционный маркетинг комплексной жилой застройки территории // Экономика и предпринимательство. . – 2013. - № 12-2 (41-2). - с. 417-420

13. Анализ лучшей практики финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов (на примере стран Центральной и Восточной Европы): Аналитический отчет - М.: Алекс, 2011. – 146 с.

14. Баронин С.А. Методология формирования и развития территориальных рынков доступного жилья. Диссертация на соискание ученой степени доктора экономических наук. - М., 2005.

15. Баронин С.А., Ступин В.А. Оценка и прогнозирование рынка жилья в России // Имущественные отношения в Российской Федерации. □ 2005. □ № 4. □ с. 30-38.

16. Баронин С.А., Попельнюхов С.Н., Попова И.В., Тарханова Е.В. Управление в развитии недвижимости // Учебное пособие / Пенза, 2012.

17. Баронин С.А., Янков А.Г. Контракты жизненного цикла: понятийный анализ, зарубежный опыт и перспективы развития в России // Современные проблемы науки и образования. 2013. № 6. С. 520.

18. Беляев М.К., Мазница Е.М. Новые направления реформирования регионального жилищно-коммунального хозяйства // Механизация строительства. 2011. № 2. С. 31-32

19. Букин С.Н. Использование опыта западных стран в целях развития регионального жилищно-коммунального хозяйства в России // Стратегия устойчивого развития регионов России. 2013. № 17. С. 240-244.

20. Водянов А.Н. Инвестиционные проекты, финансируемые из федерального бюджета: методы оценки эффективности / А.Н. Водянов, О.С. Гаврилов // Российский экономический журнал. - 2012 - № 1 - 9-28.

21. Валитов Ш. М., Демьянова О. В. Систематизированный анализ подходов к оценке эффективности макроэкономических систем. [Текст] // Журнал «Вестник казанского государственного финансово-экономического института» - 2011 г. – №1 – С. 13-18.

22. Веденеева О. В. Совершенствование экономико-организационного механизма реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда — Дисс. канд. экон. наук 08.00.05 — Санкт-Петербург, 2012.

23. Гарькина М.О., Учинина Т.В. Формы государственной поддержки при приобретении жилья // Вестник научных конференций. -2017. -№ 2-5(18). – с.22-23. Наука и образование в XXI веке: по материалам международной научно-практической конференции 28 февраля 2017 г. Часть 5.

24. Головкин В.В. Реформирование жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в 1992-2011 г./ В.В. Головкин - М.: ИНФРА-М, 2012. – 440 с.

25. Грабовый П.Г. и др. Управление городским хозяйством и модернизация жилищно-коммунальной инфраструктуры. М, Издательство: Просветитель, 2013г.

26. Духанина Е.В. Основные направления формирования инвестиционно-инновационной активности предприятий инвестиционно-строительного комплекса (на примере г.Пензы) // Современные проблемы науки и образования. –

2014. – № 2; URL: www.science-education.ru/116-12799 (дата обращения: 02.03.2016).

27. Ермолина Л. В. Экономическое содержание категории «эффективность». Понятие стратегической эффективности [Текст] / Л. В. Ермолина // Журнал «Основы экономики, управления и права». – 2013 г. - №2. – С. 99

28. Кузин Н.Я. Справочник собственника жилья: деятельность ТСЖ и кондоминиумов: технология создания ТСЖ, права и обязанности домовладельцев, сборник нормативных документов / Н. Я. Кузин, А. И. Еремкин, Г. В. Андрианова. Ростов-на-Дону, 2006. Сер. Серия "Справочник"

29. Кузин Н.Я., Строкина К.Н. Анализ рынка жилищно-коммунальных услуг на пример г.Пенза // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 6. С. 598.

30. Кузин Н.Я., Чевакина Н.И. Организация работы по взысканию долгов в ЖКХ // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 6. С. 434.

31. Лиджиева К.А., Беляев М.К. О проблемах рационального использования объектов жилой недвижимости с учетом их жизненного цикла // В сборнике: Научный потенциал молодых ученых для инновационного развития строительного комплекса Нижнего Поволжья материалы Международной научно-практической конференции: в 2-х частях . 2011. С. 115-119.

32. Лиджиева К.А. Рациональное использование объектов жилой недвижимости с учетом их жизненного цикла. – Автореф. диссертации на соискание степени канд.экон.наук.

33. Кадеров Н.И., Учинина Т.В. Проблемы жилищно-коммунальной сферы при управлении многоквартирным домом // Аспирант. – 2017 - №2 – С.61-63

34. Кашежева А.А., Учинина Т.В. Перспективы развития рынка жилой недвижимости в посткризисный период// Вестник научных конференций. -2017. - № 2-5(18). – с.36-37. Наука и образование в XXI веке: по материалам международной научно-практической конференции 28 февраля 2017 г. Часть 5.

35. Корнева И.И., Кузин Н.Я., Учинина Т.В. Методические основы анализ потребительских предпочтений на рынке многоэтажной жилой недвижимости

города Пензы // Образование и наука в современном мире. Инновации. - 2017. -№ 1. -С. 171-180.

36. Корнева И.И., Учинина Т.В. Энергосберегающие технологии в строительстве жилых зданий в России // Аллея науки. -2017. -№ 6. http://www.alley-science.ru/sovremennaya_nauka_i_ee_razvitiye__6__2017/2

37. Митрофанов С.А., Учинина Т.В. Состояние жилищного строительства РФ в кризисный период // Вестник научных конференций. -2017. -№ 2-5(18). – с.61-62. Наука и образование в XXI веке: по материалам международной научно-практической конференции 28 февраля 2017 г. Часть 5.

38. Медведев К.М., Толстых Ю.О., Учинина Т.В. Анализ тенденций и закономерностей развития жилой недвижимости в г.Пензе. //Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 6;URL: www.science-education.ru/113-10987 (дата обращения: 01.06.2016).

39. Нелюбина О.М., Толстых Ю.О., Михалина С.С., Учинина Т.В. Сравнение особенностей организации капитального ремонта и реконструкции зданий в России и за рубежом // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 5. С. 436.

40. Селезнева А.К., Толстых Ю.О., Учинина Т.В. основные виды работ по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 5. С. 438.

41. Смирнова Ю.О. Исследование практик организации и деятельности управляющих компаний в современных условиях при проведении капитального ремонта многоквартирных жилых домов. [Текст] Монография, ПГУАС.-2014.

42. Смирнова Ю.О. Особенности организации и развития деятельности по управлению жилым фондом [Текст] Монография, ПГУАС.-2014.

43. Смирнова Ю.О. Современные проблемы науки и образования», Российская академия естествознания.. №5, 2014. [Влияние правового статуса жилья на формирование платы за текущий и капитальный ремонт](#) [Текст].

44. Толстых Ю.О. Исследование особенностей управления объектами жилой недвижимости на основе применения технологий энергосбережения. // Модели,

системы, сети в экономике, технике, природе и обществе. – 2013 - № 2(6) – с. 111-115.

45. Толстых Ю.О., Учинина Т.В., Люлькина Н.М. Особенности и проблемы формирования региональной системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов в современных условиях // Современные проблемы науки и образования. 2013. № 6. С. 414.

46. Толстых Ю.О., Учинина Т.В., Арефьева М.С. Управление жилищным фондом в условиях реформирования ЖКХ и повышения энергоэффективности // Современные проблемы науки и образования. 2012. № 2. С. 225.

47. Улицкая Н.Ю. Маркетинг земельных ресурсов в системе муниципального управления территориями // Маркетинг в России и за рубежом. - 2014. - № 5. - с. 115-120

48. Учинина Т.В., Гущина М.С. Методы рационального использования объектов жилой недвижимости в стадии эксплуатации // Научный альманах. 2016. № 12-1 (26). С. 269-271.

49. Учинина Т.В., Гущина М.С. Управление использованием объектов жилой недвижимости в эксплуатационной стадии // Научный альманах. 2017-№ 1-1 (27). -С. 199-201

50. Учинина Т.В., Корнева И.И., Агашин А.А. Оценка конъюнктуры рынка первичной жилой недвижимости // Успехи современной науки и образования. 2017. Т. 3. № 3. С. 21-23. (ВАК)



51. Хаметов Т.И., Букин С.Н. Выделение значимых факторов, влияющих на эффективность системы управления объектами жилищно-коммунального хозяйства // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. 2013. № 2 (24). С. 332-339.

52. Хаметов Т.И., Толстых Ю.О., Букин С.Н. Анализ этапов развития жилищно-коммунального хозяйства России и особенностей правового регулирования капитального ремонта // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 2. С. 400.

53.Чехова А.Ю., Беяев М.К. Международный опыт управления ЖКХ // В сборнике: Научный потенциал молодых ученых для инновационного развития строительного комплекса Нижнего Поволжья материалы Международной научно-практической конференции: в 2-х частях . 2011. С. 221-225.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Финансовая отчетность ООО «Пензастройсервис Терновский» за 2015 г.

 ИНН 5836651580
 АОЛ 15-90 1019 КПП 583601001 стр. 001


Упрощенная бухгалтерская (финансовая) отчетность Версия на КЭД 0710096

Номер корректировки 0 Отчетный период (код) 34 Отчетный год 2015

ООО "ПЕНЗАСТРОЙ-СЕРВИС ТЕРНОВСКИЙ"

(наименование организации)

Дата утверждения отчетности 25.03.2016
 Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 70.32
 Код по ОКПО 09493760
 Форма собственности (по ОКФС) 16
 Организационно-правовая форма (по ОКОПФ) 65
 Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. – код по ОКЕИ) 384
 На 5 страницах с приложенным документам или их копий на листах

Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящем документе, подтверждаю:

- 1 1 – рукописно
2 – путем электронной подписи

ТОЛСТОУХОВ
ЮРИЙ
АЛЕКСАНДРОВИЧ

Подпись: 
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Подпись: _____
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Подпись: _____
 Идентификационный номер налогоплательщика

Заполняется работником налогового органа

Специальное удостоверение документа

Данный документ представлен (код)

на страницах

в составе (отметить знаком V)

071.0001 0710002

071.0003 0710004

071.0005 0710006

с приложенным документам или их копий на листах

Дата представления документа:

Зарегистрирован за №

Фискал № 0*

Подпись

* Количество при наличии

** При наличии





ИНН 5836651580
КПП 583601001 стр. 002



+

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 440011

Субъект Российской Федерации 58
(код)

Район _____

Город Г. ПЕНЗА

Населенный пункт
(осла, поселок и т.п.) _____

Улица (проспект,
переулок и т.п.) УЛ. ВЯЗЕМСКОГО

Номер дома
(владения) 25Д

Номер корпуса
(строения) _____

Номер офиса _____

)

+

)



+



+



ИНН 5836651580
КПП 583601001 стр. 003



46836602 50234277 46247796 67256811

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

| Показатель | Наименование показателя | Код строки | На отчетную дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего отчетному |
|---------------|--|----------------|------------------------------------|--------------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| АКТИВ | | | | | |
| — | Материальные оборотные активы ¹ | 1 1 5 0 | 3 7 0 | 3 0 5 | 7 1 |
| — | Нематериальные, финансовые и другие оборотные активы ² | 1 1 1 0 | 3 8 | 3 3 | — |
| — | Запасы | 1 2 1 0 | 1 9 | 7 0 | 5 6 |
| — | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1 2 5 0 | 7 5 5 4 | 6 5 1 | 2 1 0 |
|) | Финансовые и другие оборотные активы ³ | 1 2 3 0 | 8 6 0 3 | 6 0 7 0 | 3 0 5 9 |
| — | БАЛАНС | 1 6 0 0 | 1 6 5 8 4 | 7 1 2 9 | 3 3 9 6 |
| ПАССИВ | | | | | |
| — | Капитал и резервы ⁴ | 1 3 7 0 | 5 2 4 0 | 3 8 4 1 | 1 8 9 4 |
| — | Целевые средства | — | — | — | — |
| — | Фонд накопленного и особо целевого накопленного имущества и иные целевые фонды | — | — | — | — |
| — | Долгосрочные заемные средства | 1 4 1 0 | 0 | — | — |
|) | Другие долгосрочные обязательства | 1 4 2 0 | 0 | — | — |
| — | Краткосрочные заемные средства | 1 5 1 0 | 0 | — | — |
| — | Кредиторская задолженность | 1 5 2 0 | 3 1 2 1 | 2 7 0 8 | 9 2 2 |
| — | Другие краткосрочные обязательства | 1 5 5 0 | 8 2 2 3 | 5 8 0 | 5 8 0 |
| — | БАЛАНС | 1 7 0 0 | 1 6 5 8 4 | 7 1 2 9 | 3 3 9 6 |





ИНН 5836651580
КПП 583601001 стр. 004



11000701 00000700 1000000 07100000

Форма по ОКЗД #710002

Отчет о финансовых результатах

| Пояснения | Наименование показателя | Код строки | За отчетный год | За предыдущий год |
|-----------|--|------------|-----------------|-------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Выручка ⁶ | 2 000 | 41 530 | 35 492 |
| | Расходы по обычной деятельности ⁷ | 2 120 | (39 712) | (32 729) |
| | Проценты к уплате | 2 330 | (0) | |
| | Прочие доходы | 2 340 | 496 | 31 |
|) | Прочие расходы | 2 350 | (353) | (61) |
| | Налог на прибыль (доходы) ⁸ | 2 460 | (412) | (785) |
| + | Чистая прибыль (убыток) | 2 400 | 1 549 | 1 948 |



