

Экономика территорий

© Барабанов А.С., Кожевников С.А.

ОСОБЕННОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО- КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА МУНИЦИПАЛИТЕТА

На основе анализа результатов анкетного опроса руководителей управляющих компаний были выявлены ключевые особенности и проблемы функционирования профессиональных участников управления многоквартирными домами г. Вологды. Определены главные векторы государственной политики, реализация которых будет способствовать повышению эффективности деятельности управляющих компаний.

Жилищно-коммунальное хозяйство, жилищный фонд, управляющие компании, ресурсосбережение.

Вступление в силу Жилищного кодекса и других поправок в действующее законодательство (в частности, принятие ФЗ-185 «О Фонде содействия реформированию ЖКХ») активизировало трансформационные преобразования в жилищном хозяйстве г. Вологды, в результате которых удалось ликвидировать государственный монополизм в отрасли. В свою очередь у собственников появилась реальная возможность выбора организации, которая будет обслуживать их дом, выстраивать с ней договорные отношения в соответствии с нормами действующего законодательства.

В настоящее время значительная часть жилищного фонда г. Вологды находится на содержании управляющих компаний (в 2011 году – 75,2% многоквартирных домов). Вместе с тем функционирование данных субъектов по-прежнему характеризуется низкой прозрачностью и эффективностью деятельности, а также невысоким качеством предоставляемых услуг [5].

Для изучения особенностей развития и ключевых проблем функционирования сферы профессионального управления жилищным фондом г. Вологды Институтом социально-экономического развития тер-



БАРАБАНОВ Андрей Сергеевич
кандидат экономических наук,
зам. зав. отделом ФГБУН ИСЭРТ РАН
qwerdsa-asb@mail.ru



КОЖЕВНИКОВ Сергей Александрович
младший научный сотрудник
ФГБУН ИСЭРТ РАН
koz_h_shaman@mail.ru



Рис. 1. Оценка руководителями управляющих компаний уровня конкуренции на рынке профессионального управления жилищным фондом г. Вологды, % от числа ответивших

риторий РАН в 2012 – 2013 гг. проводился анкетный опрос руководителей управляющих компаний областного центра.

Результаты проведенного исследования свидетельствуют о том, что активное развитие рынка профессионального управления жилищным фондом г. Вологды началось после 2008 года (около 40% управляющих компаний областного центра функционирует менее 5 лет).

Появление новых участников привело к возрастанию конкурентной борьбы в данном сегменте муниципальной экономики. Так, в 2013 году 70% руководителей управляющих компаний считали данный рынок конкурентным (в 2012 году такого мнения придерживались только 47% ответивших, рис. 1).

В настоящее время около трети руководителей продолжают считать рынок профессионального управления жилищным фондом г. Вологды неконкурентным, что может говорить о наличии неких барьеров (административных, финансовых, коррупционных и т. п.) при входе на него¹.

¹ Конкурентный рынок – рынок, на который управляющие компании имеют свободный вход и выход, при этом ни один из участников не может диктовать свои условия и оказывать доминирующее влияние на формирование цены предоставляемых услуг. В противном случае рынок является неконкурентным.

Полученные в результате опроса данные подтверждаются расчётом соответствующих индексов. Так, в 2012 году рыночная доля (площадь жилищного фонда, находящегося на содержании) трёх крупнейших управляющих компаний (CR-3): МАУ «Управление городского хозяйства г. Вологды», ООО «УК «Новые технологии» и группа компаний ООО «УК «Региональные эксплуатационные системы» составляла 42%, а индекс Херфиндаля-Хиршмана – 762².

В течение 2012 – 2013 гг. произошли некоторые структурные изменения на рынке профессионального управления жилищным фондом города, обусловленные появлением новых компаний, а также реорганизацией одного из крупнейших участников – МАУ «Управление городского хозяйства г. Вологды»³.

² В соответствии с различными значениями коэффициентов концентрации (CR-3) и индекса Херфиндаля-Хиршмана выделяют три типа рынка:

I тип – высококонцентрированный рынок: при $70\% \leq CR-3 < 100\%$, $1800 \leq HHI < 10000$;

II тип – умеренно концентрированный рынок: при $45\% \leq CR-3 < 70\%$, $1000 \leq HHI < 1800$;

III тип – низкоконцентрированный рынок: при $CR-3 < 45\%$, $HHI < 1000$.

³ Вступил в силу Федеральный закон от 08.05.2010 № 83-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием правового положения государственных (муниципальных) учреждений», согласно которому автономные учреждения не могут осуществлять деятельность в сфере профессионального управления многоквартирными домами и подлежат реорганизации (ликвидации).

В 2013 году крупнейшими управляющими компаниями областного центра были ООО «УК «Региональные эксплуатационные системы», ООО «Управляющая компания «СОЮЗ», ОАО «Фрязиново», рыночная доля которых составляла 39,2%. В свою очередь индекс Херфиндаля-Хиршмана находился на уровне 691, что свидетельствует о некотором снижении в течение последних двух лет уровня концентрации на рынке профессионального управления жилым фондом областного центра.

Основной задачей деятельности управляющих компаний является поддержание в надлежащем техническом и санитарном состоянии жилищного фонда, который в настоящее время характеризуется неоднородностью. Так, в 2013 году 13% руководителей дали неудовлетворительные (1 и 2 балла) оценки жилищному фонду, находящемуся на содержании их управляющей компании, что актуализирует вопрос скорейшего проведения капитального ремонта (в 2012 году таких ответов не было).

Только 3% руководителей охарактеризовали текущее состояние жилья как отличное (это, как правило, многоквартирные дома, которые были сданы в эксплуатацию в течение последних 5 – 7 лет). Подавляющая часть руководителей дали удовлетворительные (41%) и хорошие (43%) оценки текущему состоянию жилого фонда (рис. 2).

Однако отдельные конструктивные элементы многоквартирных домов находятся в крайне плохом состоянии. Так, в 2013 году около 20% ответивших дали неудовлетворительные оценки текущему состоянию подвалов, 16 – чердаков, 14% – подъездов.

Состояние жилищного фонда как объекта управления в значительной степени зависит от своевременного капитального и текущего ремонтов. В настоящее время острою необходимость в их проведении отметили 20% руководителей (в 2012 году – 38%). В связи с этим наиболее приоритетным направлением деятельности управляющих компаний на перспективу являются проведение мероприятий, направленных на ремонт крыш, подвалов, фасадов, фундаментов дома, лифтов (в 2013 году средняя

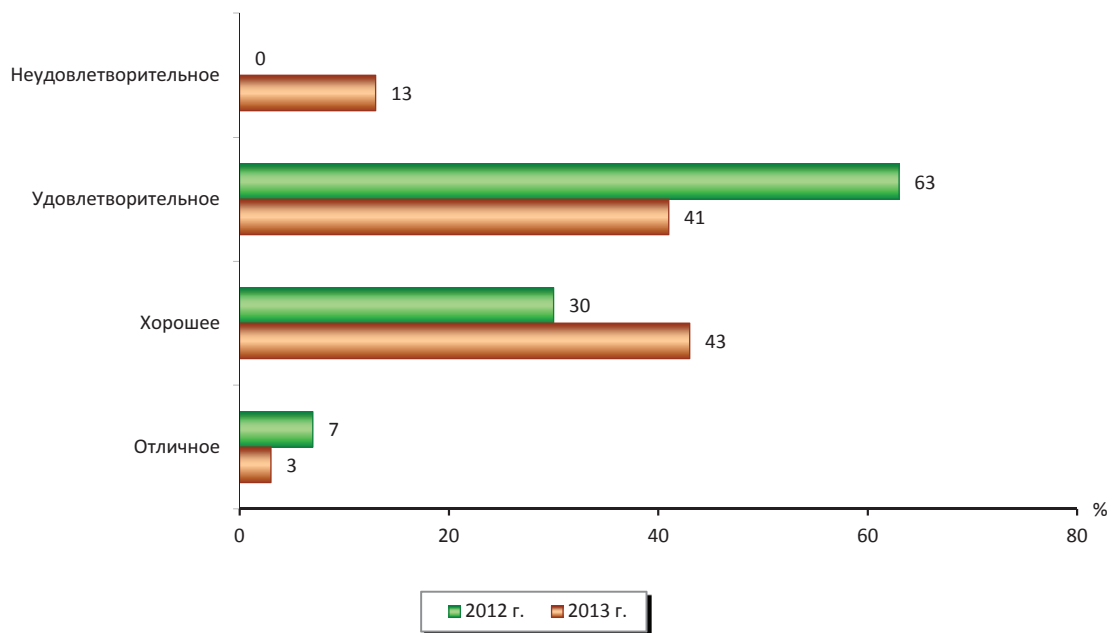


Рис. 2. Оценка технического состояния жилищного фонда г. Вологды руководителями управляющих компаний, % от числа ответивших

оценка руководителей составила 1,7 балла) и модернизации внутридомовых коммунальных сетей (2,1 балла, табл. 1).

В 2013 году только 11,4% ответивших отметили факт проведения капитального ремонта во всём жилищном фонде, находящемся на содержании управляющей компании (в 2012 году таких ответов вообще не было, табл. 2).

При этом одной из главных проблем, с которой сталкиваются управляющие компании, является недостаток финансовых средств. Для поддержания в удовлетворительном состоянии жилищного фонда необходимо формирование экономически обоснованных тарифов на содержание и управление многоквартирными домами с учётом их текущего состояния и степени изношенности. Рассмотрение и утверждение таких тарифов должно осуществляться жильцами дома на общем собрании собственников.

В 2013 году на такой порядок тарифообразования указали около 60% руководителей управляющих компаний. В остальных случаях применялся тариф, установленный органом местного самоуправления на очередной финансовый год, который, как правило, не учитывает индивидуальных особенностей

текущего состояния конкретного многоквартирного дома, его объективной потребности в финансовых средствах для проведения текущего и капитального ремонтов. Одной из главных причин широкого использования муниципальных тарифов является слабая инициативность населения как собственников, обладающих определёнными правами и обязанностями в части содержания общего имущества многоквартирных домов.

Использование кредитных ресурсов и прочего заёмного финансирования для проведения капитального ремонта многоквартирных домов в настоящее время ограничено в связи со слабой материально-технической базой большинства управляющих компаний.

В 2013 году лишь около половины (56%) руководителей указали на наличие в собственности у организации коммунальной техники, только ¼ – прочих транспортных средств (автомобили, автобусы, рис. 3). Большая часть управляющих компаний имеет лишь офисные помещения, производственный и хозяйственный инвентарь, что не может служить залоговой базой для привлечения заёмного финансирования.

Таблица 1. **Приоритеты деятельности управляющих компаний г. Вологды**
(средние оценки руководителей по 5-балльной шкале: 1 – наиболее приоритетное направление, ..., 5 – наименее приоритетное)

Год	Ремонт крыш, подвалов, фасадов, фундаментов дома, лифтов	Модернизация внутридомовых коммунальных сетей	Улучшение качества работы с жильцами	Ресурсосберегающие мероприятия
2012	2,0	2,4	2,9	3,0
2013	1,7	2,1	3,2	3,1

Таблица 2. **Капитальный ремонт жилищного фонда. Распределение ответов на вопрос «Проводился ли в течение предыдущих двух лет капитальный ремонт жилищного фонда, которым Вы управляете?», % от числа ответивших**

Вариант ответа	2012 г.	2013 г.	2013 г. к 2012 г., п. п.
Проводился во всем жилищном фонде	0,0	11,4	+11,4
Проводился в части жилищного фонда	43,8	40,0	-3,8
Не проводился, но нужен	37,5	20,0	-17,5
Не проводился, т. к. не нужен	18,8	28,6	+9,8



Рис. 3. Материально-техническая база управляющих компаний г. Вологды, % от числа руководителей, указавших на наличие данных объектов в собственности организации*

* Данный вопрос был включён в анкету в 2013 году.

Таблица 3. Государственная поддержка капитального ремонта жилищного фонда, % от числа управляющих компаний, проводивших ремонт жилищного фонда

Распределение ответов на вопрос «Если ремонт проводился, то удалось ли получить для этого средства региональных адресных программ капитального ремонта многоквартирных домов?»			
Вариант ответа	2012 г.	2013 г.	2013 г. к 2012 г., п. п.
Да	85,7	46,2	-39,5
Нет	14,3	53,8	+39,5
Распределение ответов на вопрос «Если да, то были ли эти средства достаточными?»			
Вариант ответа	2012 г.	2013 г.	2013 г. к 2012 г., п. п.
Да	8,3	18,7	+10,4
Нет	91,7	81,3	-10,4

Снизить проблему дефицита финансовых средств призвана реализация региональных адресных программ капитального ремонта многоквартирных домов. Следует отметить, что доступность данных форм государственной поддержки постепенно снижается. В 2013 году меньше чем половине управляющих компаний областного центра удалось привлечь дополнительное финансирование за счёт участия в данных программах⁴. При этом, с точки зрения подавляющего количества

⁴ Выделение финансовых средств Фонда содействия реформированию ЖКХ на реализацию региональных адресных программ капитального ремонта многоквартирных домов осуществляется при условии наличия определённого уровня софинансирования со стороны регионального (местного) бюджета и собственников (ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» № 185) [3].

руководителей, данных средств было недостаточно (это отметили 81,3% ответивших, табл. 3).

Решить проблему ветхости жилья призвана деятельность созданного в 2013 году Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области. Данная структура будет консолидировать и распределять финансовые средства для проведения капитального ремонта жилищного фонда в порядке, утверждённом федеральным и областным законодательством [3].

Только 42% руководителей управляющих компаний считают, что создание данного фонда позволит эффективно решить проблему недоремонта жилищного фонда областного центра. Около трети ответивших настроены скептически к деятельно-

сти данной структуры, а ¼ – затруднились с ответом. Среди основных причин скептицизма – необходимость отчуждения финансовых средств с индивидуального счёта многоквартирного дома, отсутствие прозрачного и понятного механизма их расходования, постановки домов в очередь на капитальный ремонт и др.

Эффективное управление жилищным фондом предполагает рациональное использование коммунальных ресурсов. Внедрение ресурсосберегающих технологий является конкурентным преимуществом, резервом роста эффективности функционирования управляющей компании [1].

Как свидетельствуют результаты проведённого опроса, в течение 2012 – 2013 гг. активность управляющих организаций по проведению данных мероприятий несколько снизилась. В 2013 году только 68% руководителей отметили внедрение в течение последних трёх лет ресурсосберегающих технологий в жилищном фонде, находящемся под их управлением (в 2012 году – 94% ответивших).

При этом наиболее распространённым мероприятием является установка общедомовых приборов учёта потребляемых ресурсов (59%), что обусловлено выполнением требований законодательства в части энергосбережения и повышения энергетической эффективности в жилищном фонде (рис. 4).

Снижение активности в данном направлении обусловлено тем, что управляющие компании, добровольно изъявившие желание установить приборы учёта, как правило, сделали это до 1 июля 2012 года. Что касается недобросовестных компаний, то в настоящее время отсутствуют какие-либо реальные рычаги влияния на организации, жилой фонд которых не оборудован приборами учёта [2].

Кроме того, в 2013 году около 46% руководителей управляющих компаний указали на установку общедомовых регуляторов тепла (что на 21 п. п. ниже уровня предыдущего года).

Следует отметить некоторое повышение активности в части проведения работ по утеплению фасадов, крыш и других

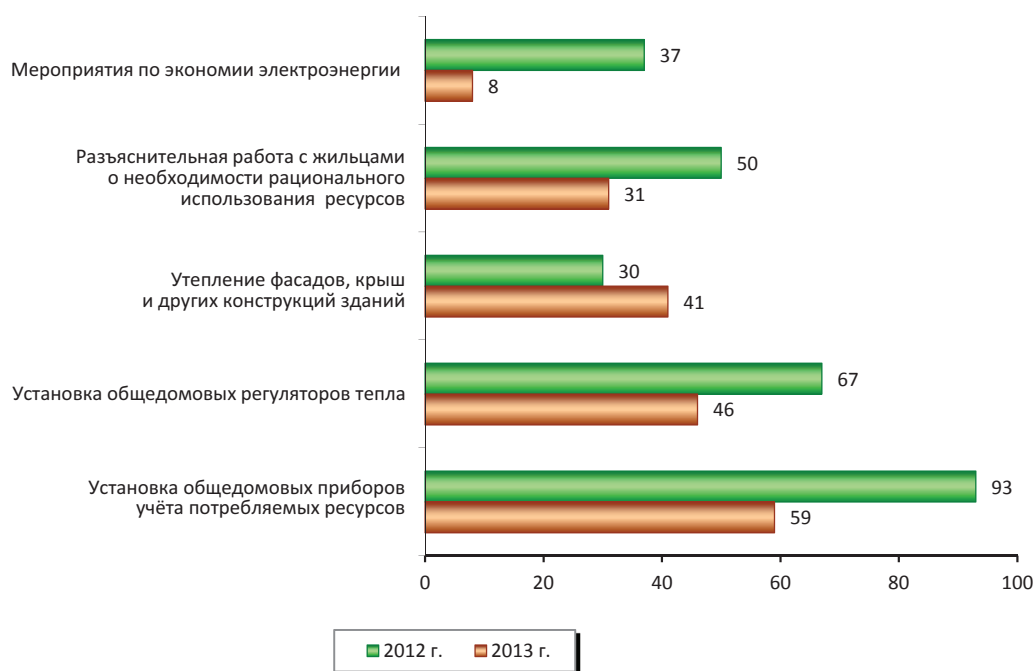


Рис. 4. Основные ресурсосберегающие мероприятия в жилищном фонде г. Вологды, % от числа управляющих компаний, проводивших данные ресурсосберегающие мероприятия

конструкций зданий (в 2013 году данные работы проводились в 41% управляющих компаниях, что на 11 п. п. выше уровня 2012 года). Важную роль в организации ресурсосбережения играет проведение разъяснительных работ с жильцами о необходимости рационального использования ресурсов (на это указали 31% руководителей).

В результате внедрения ресурсосберегающих мероприятий удалось добиться весьма существенной экономии и снижения платежей жильцов за жилищно-коммунальные услуги. Половина руководителей тех управляющих компаний, которым удалось добиться снижения платежей, оценили экономию в размере от 0 до 10%, а треть – от 10 до 30%. Для 17% управляющих компаний снижение составило 30% от стоимости услуг до внедрения ресурсосберегающих мероприятий (рис. 5).

Наличие экономического эффекта от внедрения ресурсосберегающих мероприятий является стимулом к установке общедомовых и индивидуальных приборов учёта. Основным источником финанси-

рования ресурсосберегающих мероприятий является целевой сбор с собственников, который в 2013 году осуществлялся в 60% случаев установки общедомовых приборов учёта, 61% – общедомовых регуляторов тепла и 59% – при утеплении конструктивных элементов здания. При этом финансовая нагрузка на жильцов многоквартирных домов в части оплаты данных ресурсосберегающих мероприятий выросла в течение 2012 – 2013 гг. весьма существенно.

Другим источником финансовых ресурсов для повышения энергоэффективности жилищного фонда является прибыль управляющей компании (рис. 6).

Также наблюдается некоторое повышение активности в части использования заёмного финансирования. В 2013 году кредитные средства привлекались 17% управляющих компаний при утеплении фасадов, крыш и других конструкций зданий, 6% – при установке общедомовых регуляторов тепла, в то время как в 2012 году данные мероприятия полностью финансировались за счёт собственных источников.

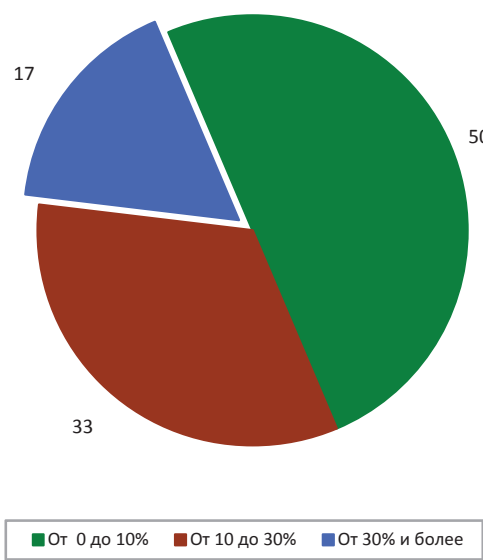


Рис. 5. Экономия при оплате населением жилищно-коммунальных услуг, достигнутая при проведении ресурсосберегающих мероприятий, % от числа управляющих компаний, где удалось добиться снижения платежей жильцов

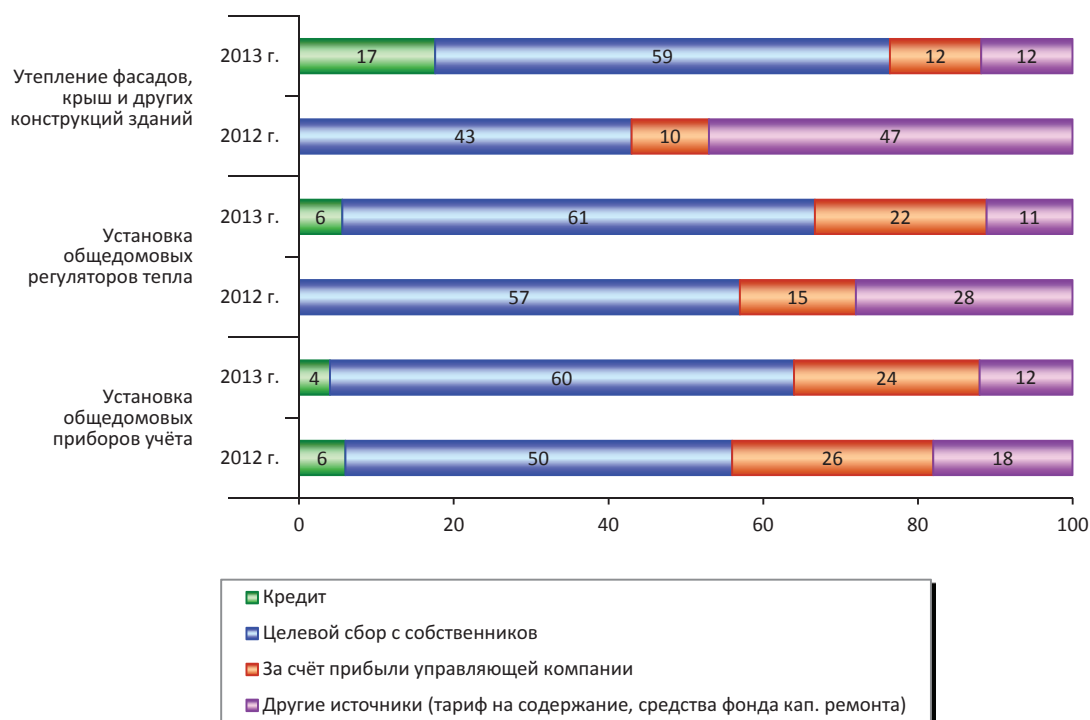


Рис. 6. Основные источники финансирования ресурсосберегающих мероприятий в жилищном фонде г. Вологды

Таким образом, в настоящее время остро встаёт вопрос привлечения дополнительных средств для проведения капитального ремонта жилищного фонда и внедрения мероприятий по повышению его энергетической эффективности, среди которых:

- разработка муниципальной целевой программы, направленной на стимулирование оборудования жилищного фонда областного центра приборами учёта; данная программа должна содержать в себе систему мер поддержки населения, включающую инструменты льготного кредитования и рассрочки платежей при установке общедомовых и индивидуальных приборов учёта;

- внесение изменений в существующие региональные и муниципальные программы поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, позволяющих адаптировать меры государ-

ственной поддержки к специфике деятельности в сфере профессионального управления жилищным фондом;

- разработка специализированных банковских продуктов для финансирования мероприятий по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, доступных для большинства управляющих компаний и собственников;

- эффективное использование общедомового имущества (например, передача его в срочное коммерческое пользование) как один из источников дополнительных финансовых средств на проведение капитального ремонта многоквартирных домов и внедрение ресурсосберегающих технологий [6].

Решение вышеперечисленных задач будет способствовать реализации основных направлений государственной политики по повышению эффективности управления жилищным фондом.

ЛИТЕРАТУРА

1. Барабанов, А. Ресурсосбережение как основной приоритет преобразований в жилищно-коммунальном хозяйстве (на примере водоснабжения г. Вологды) [Текст] / А. Барабанов, А. Таслунов // РИСК: Ресурсы, информация, снабжение, конкуренция. – 2011. – № 4. – С. 386-389.
2. Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 23 ноября 2009 года // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
3. Официальный сайт департамента строительства и ЖКХ Вологодской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.depreion.ru>
4. Официальный сайт Фонда содействия реформированию ЖКХ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.reformagkh.ru>
5. Сводный доклад Вологодской области о результатах мониторинга эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов по итогам 2011 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://vologda-oblast.ru/ru/documents/database>
6. Ускова, Т.В. Мониторинг условий проживания населения областного центра [Текст] / Т.В. Ускова, С.А. Кожевников // Проблемы развития территории. – 2012. – № 6 (62). – С. 31-44.