

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«Ивановский государственный политехнический университет»

*На правах рукописи*

**СЕФЕРЯН ЛУИЗА АШОТОВНА**

**ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ  
ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ КРУПНОГО ГОРОДА ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ  
УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ**

05.02.22 – Организация производства (строительство)

**Диссертация на соискание ученой степени  
кандидата технических наук**

Научный руководитель:  
Член-корреспондент РААСН,  
Доктор технических наук, профессор  
Алюян Роберт Мишаевич

Иваново - 2018

## Оглавление

<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>4</b>
<b>1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КРУПНОГО ГОРОДА .....</b>	<b>15</b>
1.1. Жилищный фонд как часть жилищно-строительной сферы и объектный элемент системы управления крупного города.....	15
1.2. Выявление факторов устойчивого развития жилищного фонда крупного города.....	33
1.3. Исследование форм управления жилищным фондом крупного города.....	42
<b>2. ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ МЕХАНИЗМЫ ТРАНСФОРМАЦИИ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ КРУПНОГО ГОРОДА .....</b>	<b>63</b>
2.1. Структурно-динамический анализ жилищного фонда г. Ростов-на-Дону и Ростовской области.....	63
2.2. Выявление проблем управления жилищным фондом крупного города на примере г. Ростов-на-Дону .....	71
2.3. Исследование критериев и индикаторов оценки эффективности системы управления жилищным фондом.....	86
2.4. Организационные трансформации системы управления жилищным фондом крупного города .....	109
<b>3. ОРГАНИЗАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОЦЕССА УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА Г. РОСТОВА-НА-ДОНУ .....</b>	<b>127</b>
3.1. Организационное моделирование процесса участия общественных саморегулируемых организаций в обеспечении устойчивости развития жилищного фонда .....	127

3.2. Совершенствование инвестиционного обеспечения капитального ремонта жилищного фонда .....	138
3.3. Оценка качества услуг управления жилищным фондом.....	148
Заключение .....	164
<b>СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....</b>	<b>171</b>
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – Распределение жилищного фонда по муниципальным образованиям Ростовской области.....	184
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – Итоги проведения пообъектного исследования аварийных и ветхих домов в г. Ростове-на-Дону в 2012 г.....	186
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – Итоги исследования многоквартирных домов по способу управления в г. Ростове-на-Дону.....	192
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 – Информации о многоквартирных жилых домах (включая МКД блокированной застройки, собственники помещений которых выбрали способ управления).....	194
ПРИЛОЖЕНИЕ 5 – Информация о многоквартирных жилых домах (без учёта домов блокированной застройки) .....	199
ПРИЛОЖЕНИЕ 6 – Областной закон «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» №1101-ЗС от 11 июня 2013 года».....	204
ПРИЛОЖЕНИЕ 7 – Акты внедрения результатов диссертационного исследования.....	216

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** Современный мир движется по траектории устойчивого развития, принятой ООН в 1975 году. Устойчивое развитие – это такое развитие среды жизнедеятельности, при котором происходит улучшение условий жизни человека в условиях воздействия на окружающую среду в пределах хозяйственной ёмкости биосферы, а также удовлетворение потребностей в настоящем без ущерба для будущих поколений. Среди обозначенных актуальных целей устойчивого развития, важное место занимает достижение устойчивости городов и населённых пунктов. Жильё остаётся одной из самых важных потребностей человека, а основой для формирования среды жизнедеятельности в современном мире является городской жилищный фонд, так как, по данным ООН, в настоящее время половина человечества (около 3,5 млрд человек) живут в городах, а к 2030 году будут жить в городах почти 60% населения мира. Общая площадь всех городов приходится на 3% суши Земли, однако на них потребление тратится 60-80% потребления энергии и 75% выбросов углекислого газа. К общим проблемам городов относятся перенаселенность, недостаток средств для обеспечения базовых услуг, нехватка адекватного жилья и деградация инфраструктуры.

Для решения обозначенных актуальных проблем необходимо внедрять технологические ресурсо- и энергосберегающие инновации, проводить постепенную реконструкцию жилищного фонда, осуществлять энергосберегающие капитальные ремонты зданий, строить энергоэффективные здания, развивать городскую инфраструктуру, повышать уровень экологической ответственности населения – собственников жилищ. Обозначенные направления являются сложными и актуальными, для их внедрения необходимо совершенствовать не только эколого-техническую и социальную, но и организационно-управленческую составляющие сложной системы жилищного фонда города.

Общемировая работа по обеспечению устойчивого развития городов,

является актуальной и для России. Социально-экономические преобразования, происходящие в Российской Федерации, кардинальным образом изменили подходы к решению жилищной проблемы, появились механизмы инвестирования жилищной сферы, федеральные целевые программы, направленные на обеспечение граждан доступным, комфортным и энергоэффективным жильём, однако организационно-управленческий механизм в настоящее время недостаточно проработан в части системного подхода к управлению жилищным фондом в целях его устойчивого развития. Процесс реформирования жилищной сферы в России сталкивается с целым рядом проблем, особенно в крупных городах, так как жилищный фонд крупного города представляет собой подсистему систем более высокого уровня, которыми являются сфера строительного производства, жилищно-строительная сфера, сфера жилищно-коммунальных услуг и инвестиционно-строительная сфера. По мнению автора, причинами обозначенным проблем является то, что теория управления зачастую отстает от практики социально-экономических преобразований, осуществляемых в границах сложных организационно-экономических систем, выбранных в качестве объекта управления. Вместе с тем, состояние жилищного фонда, организация его безаварийного функционирования и бесперебойного обслуживания является базовым показателем, отражающим уровень благополучия крупного города, а также уровень его социально-экономического развития.

Сложившиеся в России региональные схемы расселения, как правило, соответствуют идеализированной экологичной схеме. При этом не уделяется внимания таким важным вопросам, как загрязнение окружающей среды отходами промышленного производства и потребления, строительным ломом, полученным от разборки зданий и др., которые приводят к уменьшению полезной площади земель, а также требуют огромных затрат на хранение, захоронение, утилизацию отходов и т.д. Особенно актуально это для крупных городов, в которых осуществляются постоянные процессы строительства, реконструкции и капитального ремонта зданий. Приоритетным направлением

модернизации и формирования инновационной экономики является развитие человеческого потенциала и человека как главной производительной силы общества. Поэтому данный процесс должен начинаться с обновления условий жизни, образования, здоровья и культуры населения. Одно из первых мест в этом ряду занимает жилищный вопрос – обеспечение граждан современным, доступным, комфортным жильем. В связи с этим становится актуальной разработка концептуальной основы для устойчивого развития жилищного фонда. Особенно важно принятие организационных ресурсо- и энергосберегающих организационно-технических решений при разработке программ устойчивого развития жилищного фонда в крупных городах, когда при разработке программ планировки новых жилых микрорайонов необходимо делать разумный выбор между реконструкцией существующих зданий и строительством новых. В настоящее время проблема устойчивости городов, особенно крупных, характеризующихся многообразием видов жилья, способов застройки, сложностью коммунальной инфраструктуры, наличием множества строительных организаций и организация по производству строительных материалов, изделий и конструкций, является очень актуальной.

Как социально-экономическая система, требующая обеспечения устойчивого развития, жилищный фонд разнообразен по своей природе, поскольку является неоднородным. Уникальность отдельно взятого жилого дома, основанная на различных конструктивно-планировочных характеристиках, инфраструктурном обеспечении, степени износа, зачастую требует и уникального подхода к управлению, основанном на симбиозе различных моделей управления. Зачастую, наличие у объекта жилищного фонда различных собственников, многоуровневая система финансового обеспечения, а также характер участия обслуживающих организаций инфраструктуры жилищного фонда, усложняют процесс управления им.

Разработка стратегии обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города требует предложения новых научных подходов, обоснования соответствующих методических рекомендаций, а также оценоч-

ного аппарата, позволяющего оценить качество услуг, реализуемых в ходе управления жилищным фондом крупного города. При этом разрабатываемые модели и рекомендации должны соответствовать современным организационно-экономическим и технико-технологическим условиям с одной стороны, и учитывать перспективы развития крупных городов – с другой.

Таким образом, современные организационно-управленческие факторы функционирования крупных городов, выявили актуальность дальнейших разработок в области комплексного обеспечения устойчивого развития жилищного фонда.

**Степень разработанности темы исследования.** Проблема теоретико-методологического обоснования устройства эффективной системы обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города является сравнительно новой для российской науки. Теоретическим вопросам управления жилищным фондом посвящены работы Гончарова А.М., Грабового П.Г., Бузырева В.В., Гранберга А.Г., Кандалинцева В.Г., Кретицина В.А., Косовских Е.А., Сиваева С.Б., Шеиной С.Г., Симионовой Н.Е., Круглика А.И.

В частности, теоретическими проблемами построения эффективной системы обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города занимались такие исследователи, как Алоян Р.М., Абрамова О.С., Касентьев В.А., Бедрина Е.В., Гребень М.Д., Зеленцов Л.Б., Кияненко К.В., Миндеева И.В., Семенова Ю.А., Сухина А.А., Тетиор А.Н.

В ряде фундаментальных исследований, основанных на системном подходе к анализу и обоснованию перспективности развития жилищного фонда крупного города, особое место занимают труды таких ученых, как Бедрина Е.В., Демина А.В., Зильберова И.Ю., Костышак М.М., Крюкова Е.С., Сеферова Г.Г., Ларина С.Н., Чернышева М.А.

Проблематика институализации моделей управления жилищным фондом в условиях преобразовательных процессов крупного города, отражена в работах Дьяченко Т.В., Евсеевой С.А., Ильина Д.А., Каркавина М.В., Толстых Ю.О., Учининой Т.В., Чулкова Е.В.

Вместе с тем, учитывая специфику выбранной проблематики, базирующуюся на совершенствовании организационного механизма управления жилищным фондом, необходимо отметить, что большинство материалов носит критический и дискуссионный характер, в то время как конкретные предложения относительно построения эффективной системы обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города, зачастую отсутствуют. Необходимость систематизации и обобщения имеющихся данных актуализировала необходимость решения задач, направленных на разработку новых моделей системного взаимодействия в выбранной предметной области, а также формированию рекомендаций методического характера.

**Целью диссертационного исследования** является совершенствование организационного механизма управления жилищным фондом крупного города. Достижение поставленной цели способствует решению научной задачи обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города, что имеет важное хозяйственное значение для строительной отрасли и смежных отраслей, так как результаты исследования способствуют совершенствованию управления жилищно-строительным комплексом и повышению качества услуг по управлению многоквартирными домами и жилищным фондом в целом.

**Задачи диссертационного исследования:**

- представить жилищный фонд как структурную единицу системы управления крупным городом в условиях обеспечения его устойчивого развития с учетом классификационных признаков жилищного фонда;
- выявить факторы обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города;
- выявить проблемы управления жилищным фондом крупного города;
- рассмотреть организационные методы обеспечения устойчивости развития жилищного фонда крупного города, и провести их систематизацию;
- проанализировать итоги пообъектного обследования жилищного фонда г. Ростова-на-Дону, базирующиеся на соответствующем статистиче-



ском инструментарии;

- определить критериальные показатели и систематизировать индикаторы оценки эффективности системы управления жилищным фондом;

- осуществить моделирование процесса участия общественных саморегулируемых организаций в обеспечении устойчивости развития жилищного фонда;

- обосновать модели инвестирования капитального ремонта соответствующих структурных единиц жилищного фонда;

- предложить и апробировать алгоритм оценки качества услуг по управлению многоквартирными домами.

**Научная новизна исследования** заключается в совершенствовании организационного механизма управления жилищным фондом крупного города на основе принципов устойчивого развития и соблюдения баланса интересов собственников зданий с одной стороны и строительных подрядных организаций, с другой. В итоге самостоятельно получены следующие авторские результаты, обладающие элементами научной новизны:

1. Уточнено понятие «жилищный фонд», трансформированное с учетом специфики крупного города и интерпретируемое следующим образом: жилищный фонд крупного города представляет собой совокупность всех жилых помещений, расположенных в ареале районов и микрорайонов крупного города, включая все здания, независимо от формы собственности, технического предназначения и в данном контексте способного удовлетворять потребность населения в жилищном праве, а также потребность во владении и распоряжении собственностью.

2. Предложен алгоритм обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города, отражающий взаимосвязь субъекта и объекта управления посредством механизмов и методов управления жилищным фондом, и включающий оценочную компоненту эффективности управления, что позволяет рассмотреть альтернативные варианты технико-экономических индикаторов.

3. Модернизирована существующая организационная модель управления жилищным фондом крупного города путем интеграции в нее общественных саморегулируемых организаций потребителей и производителей ремонтно-строительных, эксплуатационных и жилищно-коммунальных услуг, объединяющихся в группу услуг по управлению многоквартирными домами.

4. Предложены схемы инвестирования капитального ремонта многоквартирных домов, учитывающие инвестиционные потоки различных уровней, пропорциональное участие собственников жилищного фонда, что позволяет обосновать приоритетность формирования и использования инвестиционных фондов капитального ремонта жилых многоквартирных домов в период их эксплуатации, а также целесообразность организации функционирования регионального оператора в инвестировании капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

5. Разработан алгоритм аналитического этапа оценки качества услуг по управлению многоквартирными домами, отличающийся интегрированным учётом всех видов услуг, а также ресурсов жилищных и подрядных строительных организаций, что позволяет оценить качество функционирования ремонтно-строительного комплекса и ЖКХ посредством системы индексов.

**Теоретическая значимость работы** заключается в разработке следующих положений: научно-методических основ формирования организационно-экономических методов комплексного управления жилищным фондом крупного города, основанных на классификации жилищного фонда, позволяющей сделать вывод об ограниченности определения понятия «жилищный фонд»; алгоритма обеспечения устойчивого функционирования жилищного фонда крупного города, отражающей взаимосвязь федерального, регионального и муниципального уровней управления посредством организационных механизмов и методов устойчивого функционирования жилищного фонда; организационных моделей управления жилищным фондом крупного города на основе интеграции в существующую модель управления общественных объединений потребителей, и поставщиков услуг, а также саморегулируемых

подрядных организаций; схем инвестирования капитального ремонта, учитывающих инвестиционные потоки бюджетов различных уровней; системы оценочных индикаторов качества услуг по управлению многоквартирными домами.

**Практическая значимость диссертационной работы** заключается в том, что теоретические выводы и разработанные методические положения доведены до внедрения и обоснованы как экономически эффективные и социально значимые организационно-технические решения в области построения комплексной системы управления жилищным фондом крупного города в условиях его устойчивого развития. С учетом проведенного исследования Управлением жилищно-коммунального хозяйства районов г. Ростова-на-Дону принят к исполнению алгоритм проведения аналитического этапа оценки качества предоставляемых услуг по управлению многоквартирными домами и реализуемых ресурсов, на базе которого разработана программа оценки качества предоставления жилищно-коммунальных услуг для поддержания в удовлетворительном состоянии инфраструктуры МКД. В качестве результирующей оценки выбрана система оценочных индикаторов качества услуг по управлению многоквартирными домами, включающих индекс полноты оказания услуг, индекс своевременности в обеспечении услугами, индекс комплектности оказания услуги, коэффициент надежности процесса обеспечения услуги ресурсами, индекс безотказности в обеспечении услугами, индекс комплексности обеспечения как услугами, так и ресурсами, показатели использования ресурсов, индекс уровня прогрессивности форм управления МКД. Методические положения и выводы, полученные в диссертационном исследовании, могут быть также использованы в научно-исследовательских работах по проблемам строительной отрасли и городского хозяйства, в деятельности государственных органов управления при принятии решений, связанных с разработкой и реализацией стратегии управления жилищным фондом крупного города, в учебном процессе для углубления знаний студентов по курсам «Операции с недвижимостью и страхование»,

«Основы управления проектом», «Энергоресурсосбережение в жилищной сфере (экспертиза и инспектирование зданий и сооружений).

**Методология и методы исследования.** Теоретико-методологической основой исследования послужили фундаментальные основополагающие теории организации, экономики и управления строительным производством и жилищно-коммунальным комплексом, разработки отечественных и зарубежных ученых по вопросам управления жилищным фондом: как организационно-экономической системой и управления жилищно-коммунальным хозяйством; как обеспечивающим процессом управления жилищным фондом крупного города, управления процессами обеспечения качества услуг жилищно-коммунального хозяйства. А также, методических подходов к моделированию процесса системного взаимодействия общественных институтов крупного города, способствующей обеспечению положительных трендов развития крупных городов Российской Федерации. Для достижения цели и решения поставленных задач в диссертационном исследовании использовались следующие методы: метод факторного анализа, метод структурно-динамического анализа, графоаналитический и экономико-математический методы, методы статистического анализа и группировок, методы структурного анализа и синтеза. Научно-техническая гипотеза диссертационного исследования базируется на теоретико-методических положениях, позволивших предложить авторские предложения, направленные на обеспечение устойчивого развития жилищного фонда крупного города, а также обосновать схемы инвестирования капитального ремонта жилищного фонда, и разработать оценочную систему качества услуг по управлению жилищным фондом на основе моделирования процесса участия общественных институтов. Предметом исследования выступают организационно-экономические отношения, возникающие в процессе обеспечений устойчивого развития жилищного фонда крупного города как части жилищно-строительной сферы. Объектом диссертационного исследования выступает жилищный фонд крупного города, система органов управления и организации, обслуживающие его инфраструктуру.

ру.

**Положения, выносимые на защиту:**

1. Уточнённое понятие «жилищный фонд», трансформированное с учетом специфики крупного города.
2. Алгоритм обеспечения устойчивого функционирования жилищного фонда крупного города.
3. Модернизированная организационная модель управления жилищным фондом крупного города.
4. Схемы инвестирования капитального ремонта многоквартирных домов, учитывающие инвестиционные потоки различных уровней.
5. Алгоритм аналитического этапа оценки качества услуг по управлению многоквартирными домами.

**Степень достоверности и апробация результатов исследования.**

Достоверность результатов обеспечена применением обоснованных научных методов исследования, сопоставления результатов организационного моделирования с практическими результатами. Информационно-эмпирическую базу исследования составили данные статистической информации Федеральной службы государственной статистики, территориального органа Росстата Ростовской области (РО), аналитические материалы Управления жилищно-коммунального хозяйства районов г. Ростова-на-Дону, органы БТИ г. Ростова-на-Дону, Данные предприятий технической инвентаризации (МУПТИ и ОН, ГУПТИ РО, ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ), материалы Всероссийской переписи населения 2010 года, данные управляющих организаций и управляющих компаний, функционирующих на территории г. Ростова-на-Дону, ежегодники; статистические сборники; тематические ведомственные справочники, содержащие фактические материалы по Российской Федерации и её субъектам, материалы федеральных и региональных целевых программ; монографические исследования отечественных и зарубежных ученых. Полученные методические, теоретические и практические результаты поэтапной разработки проблемы докладывались и обсуждались на

региональных научных и международных и научно-практических конференциях, семинарах, межвузовских научных чтениях. Разработанные в диссертации положения и рекомендации, модели и методики внедрены к использованию в Управлении жилищно-коммунальным хозяйством районов г. Ростова-на-Дону, Министерстве Жилищно – коммунального хозяйства Ростовской области, ООО «Строй-Инжиниринг», ООО «Научно-производственного предприятие «ГРАН – 91», ООО «СтройЛидер».

**Публикации.** По теме диссертации опубликовано 64 работы (общим объемом - 39,68 п.л., из них авторских – 12,96 п.л.), из них 14 в рецензируемых журналах, рекомендованных ВАК РФ (общим объемом 6,26 п.л., из них авторских – 3,66 п.л.), а также участие в двух коллективных монографиях общим объемом 16,6 п.л.).

**Объем и структура диссертации.** Диссертация состоит из введения, 10 параграфов, объединённых в три главы, заключения, библиографического списка, включающего 120 наименований, 7 приложений. Диссертация содержит 170 страницу основного текста, 16 таблиц и 41 рисунок.

**Содержание диссертации соответствует п. 2** (Разработка методов и средств эффективного привлечения и использования материально-технических ресурсов и инвестиций в организацию производственных процессов), **п. 10** (Разработка методов и средств планирования и управления производственными процессами и их результатами) **Паспорта специальности 05.02.22 – Организация производства (строительство).**

# **1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КРУПНОГО ГОРОДА**

## **1.1. Жилищный фонд как часть жилищно-строительной сферы и объектный элемент системы управления крупного города**

В ходе эволюции человеческого общества, основанной на научных и технических успехах, а также развитии социальной инфраструктуры, сформировался приоритетный способ организации совместного проживания человека как биосоциального существа – городские поселения. Город как система представляется в современных условиях ведущей формой территориальной и социо-эколого-экономической организации современного общества. В настоящее время проблема устойчивости городов, особенно крупных, характеризующихся многообразием видов жилья, способов застройки, сложностью коммунальной инфраструктуры, наличием множества строительных организаций и организация по производству строительных материалов, изделий и конструкций, является очень актуальной.

В основе современной классификации городов, как правило, используется критерий численности населения, то есть величина города. Нижняя граница города (менее 10 тысяч человек) относит города к малым. При городском населении от 50 до 100 тысяч человек населенные пункты относят к средним городам. Населенные пункты с населением свыше 100 тысяч человек являются крупными. Всего в Российской Федерации (по данным Федеральной службы государственной статистики) на 01 января 2010 года находятся 1099 городов, из них треть городов с численностью населения от 20 до 49,9 тыс. чел. (рисунок 1.1). Число городов с численностью населения свыше 100 тыс. чел равно 164 (15% от общего количества). Городов-миллионников насчитывается 11. При этом рост городского населения имеет положительную тенденцию. Так, по данным последней переписи населения, общий прирост городского населения в 2009 году составил около 15 млн. чел, в то вре-

мя как сельское население убыло на 4,3 млн. человек. Данные сформированы автором на основе информации Федеральной службы государственной статистики и представлены в таблице 1.1.

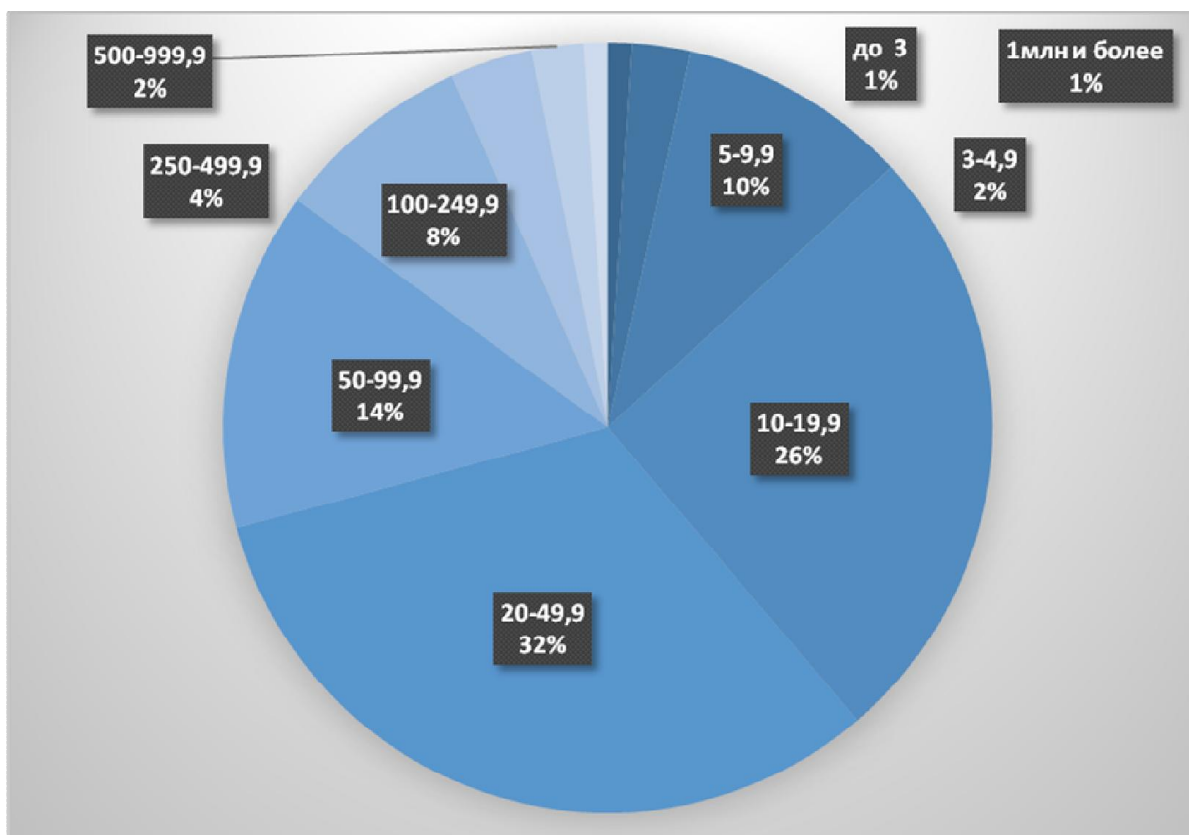


Рисунок 1.1. – Распределение городов РФ по численности населения (на 01.01.2010 г.)

Таблица 1.1 – Общий прирост (сокращение) численности постоянного населения по субъектам Российской Федерации за 2009 г.

Прирост населения РФ	Все население	Городское	Сельское
Российская Федерация	10530	14887	-4357
Центральный федеральный округ	-3828	37808	-41636
Северо-Западный федеральный округ	-25153	-12938	-12215
Южный федеральный округ	-1128	-2232	1104
Северо-Кавказский федеральный округ	68039	41556	26483
Приволжский федеральный округ	-48455	-24304	-24151
Уральский федеральный округ	25147	-29508	54655
Сибирский федеральный округ	15617	18632	-3015
Дальневосточный федеральный округ	-19709	-14127	-5582



По данным таблицы 1.1 можно сделать вывод о том, что население в РФ смещается в сторону городов, таким образом, проблема комфортного проживания становится всё более актуальной.

Малые города характеризуются слабо развитой структурой функционирования, монофункциональностью и недостаточным развитием хозяйства в целом и жилищно-строительной сферы в частности. В связи с этим, из группы городов с населением до 50 тысяч человек необходимо выделить города с населением до 20 тысяч и более, так как на результат научного анализа и оценки планов развития существенно влияет экономическая составляющая. А экономическая база городов с населением от 5-10 тысяч человек до 20-25 тысяч максимум и населением от 30-50 тысяч человек различаются значительно. По мнению автора, города численностью до 20 тысяч человек, и схожие по населению с ними посёлки городского типа, необходимо отнести к категории малых. А города с населением от 20-50 тысяч человек, к категории полусредних, своеобразному переходному варианту от малых к средним, с присутствием характерных признаков относящихся и к тем и другим. Например, по показателю удельного веса, занятого в отрасли обслуживания населения к признаку малых, а по показателю удельного веса населения, в строительстве и промышленных отраслях, к средним.

Вместе с тем, кроме численности населения и размера городских территорий, отличие крупных городов от малых заключается в отличных параметрах ряда сфер: градообразующей, градообслуживающей сфер и сфере жизнедеятельности населения. Данные параметры находят прямое отражение в качестве управления жилищным фондом крупного города.

Говоря о системе управления крупным городом, можно выделить следующую совокупность категорий, включающих в себя характеристики организационного характера: макроскопическую, иерархическую, функциональную, процессуальную [85]. Каждая совокупность характеристик представляет собой определенную подсистему общей системы управления крупным городом:

1) Макроскопическая характеристика отражает представление системы управления крупным городом как открытой, связанной с внешней средой посредством множества связей, то есть система представляется единым целым, развивающимся в «системном окружении», то есть во внешней среде.

2) Иерархическая характеристика отражает представление системы управления крупным городом как совокупности подсистем, связанных между собой посредством иерархических связей.

3) Функциональная характеристика отражает представление системы управления крупным городом как совокупности функций, иначе – действий, направленных на реализацию генеральной цели и подцелей функционирования всего крупного города.

4) Процессуальная характеристика представления системы управления крупным городом отражает развитие его во времени и пространстве.

С точки зрения системного подхода, современная организация процессов управления крупным городом в целом и жилищно-строительной сферой в частности, имеет ряд институциональных недостатков, среди которых можно выделить следующие:

1) Нормативно-правовые недостатки – связаны с незавершенностью и несовершенством нормативно-правовой базы управления имуществом города, а также процессами строительства, реконструкции и эффективной эксплуатации жилищного фонда, что способствует росту неопределенности и нестабильности объема инвестиционных прав по использованию недвижимости и не способствует устойчивому развитию жилищно-строительной сферы.

2) Организационные недостатки – связаны с несовершенством самой системы управления жилищно-строительной сферой города и основаны на неэффективной совокупности действий администрации, заказчика-собственника и управляющих организаций, общей целью которых должно являться сохранение основных эксплуатационных и функциональных качеств существующих зданий и строительство новых, с лучшими характеристиками, способствующими устойчивому развитию крупного города.

3) Экономические недостатки – связаны с тем, что города, в том числе крупные, как социально-экономическая система, довольно инертны и малоподвижны. В этой связи формируемые городские бюджеты не всегда адекватно отражают сложившуюся на конкретную дату экономическую ситуацию и выделяемых на развитие городской инфраструктуры средств не всегда достаточно.

По мнению автора, устойчивое развитие крупного города, влияющее на его конкурентоспособность, напрямую зависит от трансформации, характеристики которой представлены в таблице 1.2.

Таблица 1.2 – Характеристики крупного города с позиции обеспечения его устойчивого развития на национальном, международном уровне [27]

Характеристика	Возможность обеспечения конкурентоспособности крупного города	Слабые стороны, подлежащие трансформации и способные обеспечить конкурентоспособность крупного города
1	2	3
1. Географическое положение	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Положение относительно границы;</li> <li>– Уникальность ландшафта;</li> <li>– Наличие транспортных развязок;</li> <li>– Положение агломерации (лидер, региональный центр, аутсайдер и т.п.);</li> <li>– Привлекательность природной компоненты</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Территориальная ограниченность агломерации;</li> <li>– Положение в стране (периферия);</li> <li>– Отдаленность от магистральных дорог и ведущих транспортных узлов;</li> <li>– Однообразие природной компоненты</li> </ul>
2. Население	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Предприимчивость населения в части внедрения инноваций;</li> <li>– Наличие квалифицированных специалистов;</li> <li>– Развитость культуры, искусства, выставочной деятельности</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Высокий уровень безработицы;</li> <li>– Высокий уровень населения нетрудоспособного населения (учащиеся, пенсионеры);</li> <li>– Низкая адаптация этнических меньшинств</li> </ul>
3. Пространственная организация	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Инвестиционная привлекательность районной агломерации;</li> <li>– Зонированность территориального пространства агломерации;</li> <li>– Высокая доля муниципальной собственности</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Отсутствие зонированности территориального пространства агломерации;</li> <li>– Отсутствие адаптивной системы земельного регистра</li> </ul>

## Окончание таблицы 1.2

1	2	3
4. Экология	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Наличие ландшафтных парков;</li> <li>– Наличие природных резервов агломерации;</li> <li>– Наличие заповедных и охраняемых природных территорий</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Низкие показатели качества окружающей среды;</li> <li>– Высокая доля промышленных отходов;</li> <li>– Повышенная шумопроводимость.</li> </ul>
5. Жилищная сфера	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Разнообразная жилая застройка</li> <li>– Наличие программы развития городских территорий</li> <li>– Высокое качество жилищно-коммунальных услуг</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Низкое состояние зданий с точки зрения технического обеспечения;</li> <li>– Низкое качество жилищно-коммунальных услуг</li> <li>– Отсутствие градостроительной программы</li> </ul>
6. Инженерная инфраструктура	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Хорошая обеспеченность электроэнергией;</li> <li>– Модернизация и расширение телекоммуникаций;</li> <li>– Строительство новых очистных сооружений</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Плохое состояние улиц, дорог и площадей, включая подъездные дороги к городу;</li> <li>– Устаревшая система сбора и переработки отходов;</li> <li>– Неэффективная система отопления;</li> <li>– Низкий уровень развития телекоммуникаций, плохое функционирование связи;</li> <li>– Высокая аварийность на муниципальных инженерных коммуникациях</li> </ul>
7. Социальная инфраструктура	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Развитые сектора науки, технологии и высшего образования;</li> <li>– Высокий уровень архитектурного наследия агломерации</li> <li>– Развитие культурной жизни</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Плохое состояние основных социально-экономических ресурсов: соцобеспечение, здравоохранение, культурно-массовый сектор, сектор досуга, спортивный сектор,</li> <li>– Отсутствие программ, направленных на обеспечение общественное безопасности;</li> <li>– Ограниченность финансовых средств, направляемых на социальное развитие</li> </ul>
8. Экономика	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Центр экономической жизни, связанной с приморским положением;</li> <li>– Хорошо развитая система порта и материковой части;</li> <li>– Развитие судостроительной и судоремонтной промышленности;</li> <li>– Наличие высокотехнологичных транспортных узлов (железнодорожных вокзалов, аэропортов международного уровня)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Малоэффективная банковская система;</li> <li>– Низкий уровень гостиничного обслуживания;</li> <li>– Низкий уровень бытового обслуживания;</li> <li>– Низкий уровень рекреации</li> </ul>

Одной из значимых и подлежащих трансформации на пути к устойчивому развитию элементов крупного города является жилищная сфера. Категория «жилищная сфера» тесно сопряжена с такой категорией, как жилищный фонд. Согласно статье 19 Жилищного кодекса РФ, «жилищный фонд представляет собой совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации» [24].

Жилищный фонд является определяющей частью жилищно-строительной сферы города, представляющую собой сложную систему создания, функционирования и замены жилищного фонда и включает в себя часть сферы производства (строительство, ремонт, реконструкция и модернизация, снос объектов жилищного фонда). Все составляющие жилищно-строительной сферы функционируют и развиваются в соответствии с потребностями населения в надёжном, безопасном, доступном и комфортном жилье. Под жилищным фондом согласно ст. 1 Федерального Закона № 4218-1 от 24.12.1992 г. «Об основах федеральной жилищной политики» понимается совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ. Согласно этого закона «Жилищная сфера – область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилища, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт» [58]. По мнению С.И. Круглика, более широким и точным является следующее определение: «Жилищная сфера – это многогранная, сложная система, область концентрации не только особых экономических, но и особых социальных интересов, обусловленных первейшей значимостью жилья в жизни людей». При этом принципиально важным в раскрытии сущности жилищной сферы является ее предназначение – удовлетворение жилищных потребностей населения. С этих позиций жилищная сфера мегаполисов предстает как система социально-экономических отношений, складывающихся в городском сообществе по поводу приобретения, владения и пользования жильем. Таким образом, в жилищной сфере проявляются и соприкасаются интересы и власти, и населения, и бизнеса, а значит, и различ-

ные сегменты теории управления. Специфические особенности жилья особенно рельефно проявляются в процессе содержания и ремонта жилья, что предполагает их разделение на социальные, экономические и технические. Социальные особенности жилья проявляются, во-первых, в том, что жилье, как уже отмечалось, является жизненно-необходимым благом, право на которое закреплено в Конституции РФ. Поэтому органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны создавать условия для осуществления права на жилище. Социальные особенности наиболее типичных в настоящее время жилищ в крупных городах-мегаполисах (многоэтажных, многоквартирных домов) проявляются также в различиях состава жильцов по уровню доходов, социальному статусу, менталитету, что формирует достаточно сложный с точки зрения управления процесс. Экономические особенности жилья отражают современный этап регулирования жилищных отношений, который характеризует специфическая система ценообразования на жилищные услуги и установления платы за пользование жильем, наличие системы дотирования производства услуг и субсидирования малоимущих граждан, регулирование тарифов на коммунальные услуги, а также сложная система финансовых потоков в системе управления жильем. Технические особенности жилья проявляются в процессе управления жилищным фондом и подразумевают бесперебойное функционирование, надежность всех его инженерных систем и строительных конструкций. Технические характеристики жилищного фонда (различные конструктивные и планировочные характеристики, насыщенность сложным инженерным оборудованием, а также разная степень износа элементов зданий), совокупность местных особенностей (географические, природно-климатические, инженерно-технические) определяют особенности управления процессами содержания и ремонта жилищного фонда [39].

По мнению автора, необходимо рассматривать жилищный фонд крупного города как систему, включающую в себя все элементы и их взаимосвязи от начала проектирования жилья до его сноса в связи с моральным и физиче-

ским износом, и являющуюся частью жилищно-строительной сферы, так как процессы, протекающие в жилищной сфере, распространяются и на каждый отдельный объект, и на весь жилищный фонд в целом, и тесно взаимосвязаны с процессами строительства нового жилья и реконструкцией существующего, а целью функционирования жилищной сферы является эффективная эксплуатация жилищного фонда. Также жилищный фонд является частью сферы строительного производства как системы, включающей в себя как работы подготовительного периода строительства, так и непосредственно производственные процессы на стройплощадках, а также ремонтно-строительные работы и работы по реконструкции строительных объектов. Жилищное строительство – сложная взаимосвязанная структура, включающая в себя комплекс механизмов перераспределения объектов жилищного фонда и создаваемых ими жилищных услуг, основанных на сочетании интересов всех его участников и конкуренции эффективного землепользования.

Непосредственным образом жилищный фонд связан со сферой жилищно-коммунальных услуг, так как в соответствии с ГОСТ Р 51929-2002 услуги по реконструкции, капитальному и текущему ремонту, содержанию жилищного фонда и предоставлению коммунальных услуг (тепло-, водо-, газо-, электроснабжение и канализование (водоотведение) жилых зданий) объединены общим понятием – «жилищно-коммунальные услуги».

С развитием рыночной экономики жилищный фонд системно взаимодействует с инвестиционно-строительной сферы, так как инвестиционные аспекты строительной деятельности рассматриваются как важнейшая составляющая системного видения процессов, приводимых к созданию готовой продукции строительства. В процессе становления и развития инвестиционно-строительной сферы сформировалась и функционирует особая рыночная среда, в пределах которой обращаются инвестиции, инвестиционно-строительные проекты, вся совокупность строительной продукции, которая в том числе включает законченные строительством объекты, строительные материалы, изделия и конструкции, строительномонтажные и ремонтно-

строительные работы.

Место жилищного фонда в сферах крупного города представлено автором на рис. 1.2.



Рисунок 1.2. Место жилищного фонда в сферах крупного города

Таким образом, жилищный фонд крупного города является подсистемой систем более высокого уровня, которыми являются сфера строительного производства, жилищно-строительная сфера, сфера жилищно-коммунальных услуг и инвестиционно-строительная сфера. Устойчивое развитие жилищного фонда крупного города должно системно учитывать развитие указанных сфер.

Как следует из определения, жилищный фонд представляет собой совокупность жилых помещений, под которыми согласно ст. 15, п. 2 ЖК РФ подразумевается «помещение, которое изолированно, пригодно для постоянного проживания граждан и отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства, является недвижимым имуществом». Согласно ст. 16, п. 1 ЖК РФ, видами жилых помещений, являются комната, жилой дом или его часть, квартира или ее часть [24].



Классификация жилищного фонда достаточно многообразна и основана как на нормативно-правовом, так и на техническом делении, что отражено на схеме на рис. 1.3, составленной автором с использованием [24, 53, 100].

Жилищный фонд, в зависимости от формы собственности, можно подразделить на:

1) государственный – состоящий из совокупности жилых помещений, на праве собственности принадлежащих Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), а также, совокупности жилых помещений, на праве собственности принадлежащих субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

2) частный жилищный фонд – представляет собой совокупность жилых помещений, находящихся в собственности юридических лиц и граждан РФ;

3) муниципальный – являющий собой совокупность жилых помещений, на праве собственности принадлежащих муниципальным образованиям.

По целям использования жилищный фонд подразделяется:

1) индивидуальный жилищный фонд – жилые помещения частного жилищного фонда, используемого гражданами (собственниками помещений) для проживания членов своих семей и (или) проживания иных граждан, на условиях безвозмездного пользования, или же юридическими лицами (собственниками помещений) для проживания граждан на упомянутых условиях пользования;

2) жилищный фонд социального использования – представляющий совокупность предоставляемых гражданам жилых помещений муниципального и государственного жилищных фондов, по договорам социального найма;

3) жилищный фонд коммерческого использования – жилые помещения, используемые собственниками таких помещений, для проживания граждан на условиях возмездного пользования, или же предоставлены гражданам по иным договорам (собственниками таких помещений) во владение и (или) в

пользование;

4) специализированный жилищный фонд – совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV Жилищного Кодекса РФ.

Представленная на рис. 1.3. классификация жилищного фонда учитывает специфику и характеристики крупного города в полном объеме. Таким образом, основными классификационными признаками жилищного фонда являются:

- форма собственности,
- цель использования,
- техническое состояние,
- срок службы,
- этажность, тип квартиры,
- уровень дохода, контингент заселения,
- участие собственников жилища в строительстве жилого помещения.

Функциональное назначение жилых помещений, согласно действующему законодательству, подразделяются на:

– жилые помещения (дома), которые находятся в собственности граждан, используемые ими для личного проживания, или же проживания членов их семей;

– жилые помещения (дома), находящиеся в муниципальной или государственной собственности, и используемые для проживания граждан по договору найма, по договору социального найма, или же безвозмездного пользования. Жилые помещения муниципального и государственного жилищного фонда могут быть переданы любому юридическому лицу по договору аренды, но с последующим заселением их гражданами, или использоваться по специальному назначению [24].

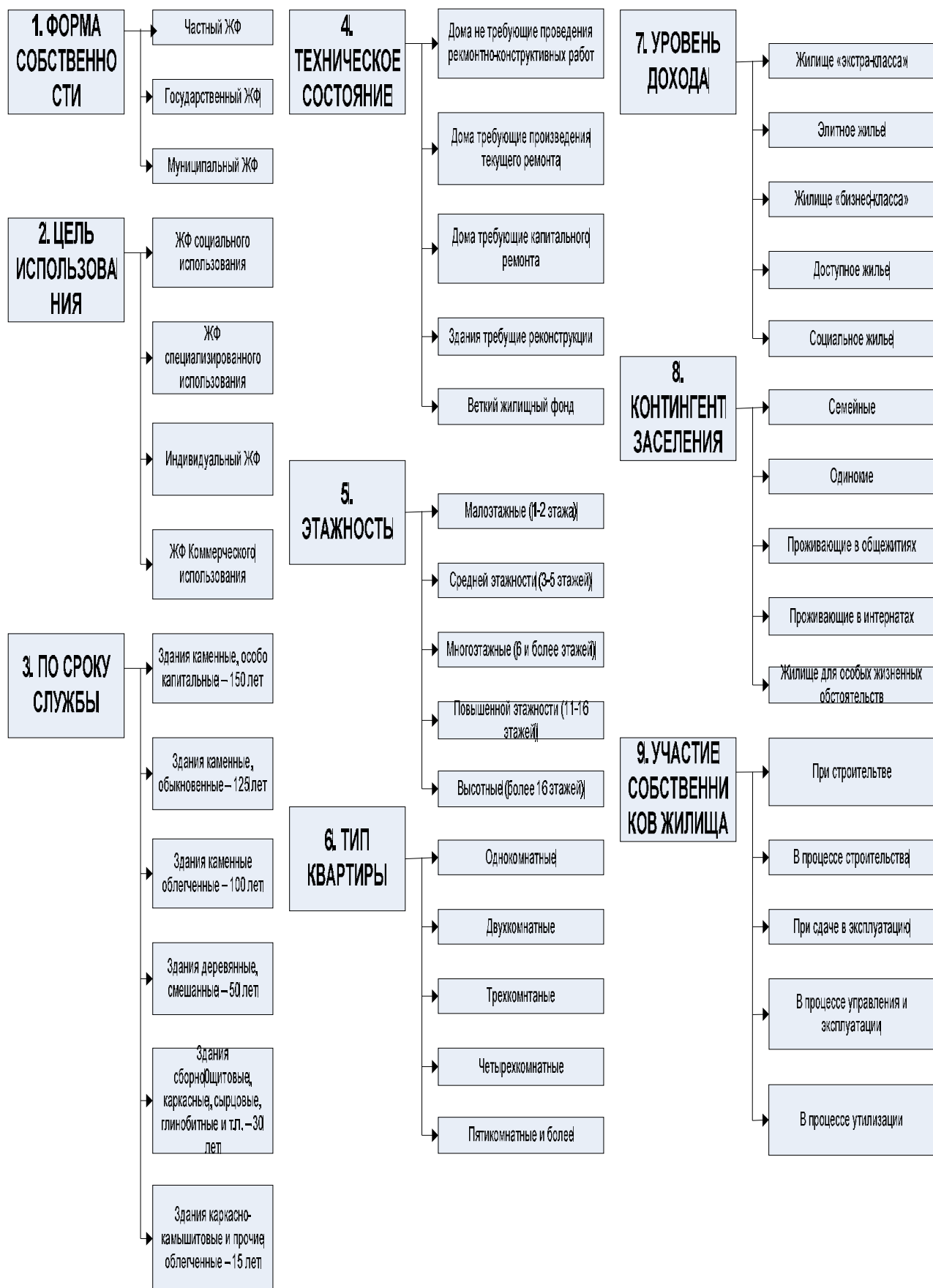


Рисунок 1.3 – Классификация жилищного фонда крупного города

Здания, являющиеся основой жилищного фонда, должны отвечать следующим основным требованиям:

- 1) функциональная целесообразность – прямая зависимость между процессом, для которого служит здание, и удобством его использования в связи с тем или иным процессом;
- 2) техническая целесообразность – здание должно быть долговечным, способным выдерживать нагрузки любой степени, сохранять эксплуатационные качества во времени, т.е. служить надежной защитой от внешних воздействий;
- 3) архитектурно-художественная целесообразность – здание должно соответствовать общей архитектурно-художественной концепции крупного города, то есть быть привлекательным по внешнему и внутреннему виду;
- 4) экономическая целесообразность – быть оптимальным в отношении расходы на строительство расходы в эксплуатации;
- 5) экологическая целесообразность – здание должно быть гарантом экологической безопасности как для проживающих, так и для внешней среды.

Представленная классификация, а также перечисленные функциональное назначение и требования к зданиям позволяют сделать вывод о том, что трактовка жилищного фонда, данная в Жилищном кодексе, несколько ограничена и может быть трансформирована с учетом специфики крупного города следующим образом: *«жилищный фонд крупного города представляет собой совокупность всех жилых помещений, расположенных в ареале районов и микрорайонов муниципального образования, включая все здания, независимо от формы собственности и технического предназначения и в данном контексте предназначенного удовлетворять потребность населения в жилищной защите, а также владении и распоряжении собственностью»*. Научной новизной предложенного уточнения является учёт специфики крупного города и специфических характеристик жилищного фонда крупного города как объекта управления.

Специфические характеристики жилищного фонда крупного города как объекта управления базируются на факторах многообразия форм собственности, неоднородности и социальной значимости, они сформированы автором на основе работы [53] и представлены рисунке 1.4.



Рисунок 1.4. – Специфика жилищного фонда как объекта управления

Социальная значимость объектов жилищного фонда крупного города основана на его способности удовлетворять потребность населения в жилищной защите. В данном контексте реализуются основные права человека по конституции РФ – право на жилище, право на владение и пользование им, право на распоряжение имуществом, находящимся в собственности, право на обеспечение безопасности жизнедеятельности в процессе использования имуществом и т.п.

Многообразие форм собственности жилищного фонда (частной, ведомственной, муниципальной и т.д.) усложняет процесс управления им. В этой связи актуализируется вопрос согласования целей. И, в то же время, возникает необходимость согласования интересов различных групп собственников, а

также застройщиков, организующих процессы строительства нового жилья.

Неоднородность жилищного фонда связана с различным уровнем комфортности проживания, что определяет потребительские свойства отдельно взятой жилой единицы.

Потребительские свойства жилищного фонда можно рассматривать с трех позиций: технические факторы, факторы ресурсоемкости, факторы, характеризующие придомовую территорию, что отражено на рисунке 1.5, составленном автором с использованием [53].



Рисунок 1.5 – Факторы, характеризующие потребительские свойства жилищного фонда крупного города

Технические характеристики жилищного фонда крупного города включают такие показатели, как:

– этажность – количество этажей отдельно взятой единицы жилища (малоэтажные (1-2 этажа), средней этажности (3-5 этажей), многоэтажные (6 и более этажей), повышенной этажности (11-16 этажей));

– техническое состояние характеризует необходимость проведения восстановительных работ различного уровня (от текущего до зданий, подлежащих сносу);

– тип постройки зависит от материалов, применяемых в стенах возводимого жилища. В рамках этой классификации здания подразделяются на каменные, облегченные, деревянные, смешанные, сборно-щитовые, каркасные, сырцевые, глинобитные и т.п.

– срок службы здания варьируется от 15 до 150 лет;

– качество жилого здания зависит от качества планировочного решения квартиры, инженерного благоустройства квартиры, санитарно-гигиенических условия, функциональности внеквартирных помещений (лифт, мусоропровод и т.п.), архитектурная выразительность помещений.

Ресурсоёмкость жилищного фонда характеризуется необходимым объемом ресурсов различного вида, среди которых можно выделить: теплоснабжение, водоснабжение, снабжение электроэнергией, газоснабжение, техническое оснащение и прочие ЖКУ.

Придомовые характеристики жилищного фонда характеризуются расположением земельного участка в ареале мегаполиса, формой пользования жилищным участком, благоустроенностью окружающей городской среды.

Благоустроенность окружающей городской среды жилищного фонда отражает обеспеченность микрорайона различного рода инфраструктурными городскими учреждениями (учреждения здравоохранения, образовательные учреждения, торговые комплексы и т.п.); уровень благоустройства территории, который отражается в наличии хозяйственных площадок, освещения территории и т.п.; экологическая обстановка и санитарно-гигиенические условия, ведущими показателями которой будут являться уровень озеленения территории, качество воздуха, уровень шума; транспортные развязки и транспортная инфраструктура; архитектурно-эстетическая выразительность территории.

Анализ схемы позволяет сделать вывод о том, что система управления

жилищным фондом крупного города лишена административных рычагов управления, поскольку они выступают организатором конкурсов по управлению жилищным фондом. Схема не отражает возможные негативные последствия внешней среды, поскольку при реализации конкурсов по управлению жилищным фондом существует вероятность возникновения факторов, негативно влияющих на качество оказываемых жилищно-коммунальных услуг, являющихся одним из ключевых факторов, характеризующих потребительские свойства жилищного фонда. Однако практика показывает, что сами собственники жилья не готовы взять на себя эту ответственность.

Вместе с тем, исходя из положения о том, что жилищный фонд является объектным элементом системы управления крупного города и, учитывая, что в системе управления крупным городом выделяют такие организационные характеристики, как макроскопическая, иерархическая, функциональная и процессуальная, схема системы управления жилищным фондом крупного города может быть представлена в виде следующего алгоритма (рисунок 1.6).



Рисунок 1.6 – Алгоритм обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города



Таким образом, автором предложена схема алгоритма управления жилищным фондом крупного города с учётом его выявленной специфики.

## **1.2. Выявление факторов устойчивого развития жилищного фонда крупного города**

Мировое общество движется по траектории устойчивого развития, согласно которой необходимо разрешить конфликт между двумя приоритетными задачами: растущим ростом потребления материальных ресурсов и существованием в пределах вместимости биосферы. Данная сложнейшая задача впервые была озвучена в 1975 г. в Столице Кении г. Найроби в виде концепции (sustainability) «устойчивого общества» [27]. В документах было отмечено, что социальная устойчивость общества не сможет быть достигнута без справедливого и равномерного распределения жизненно необходимых товаров, местами ставших дефицитными, и без совместного решения социальных проблем. Глобальное общество сможет быть устойчивым, при условии, что потребность в пище насущной, в любой момент времени, будет весомерно ниже глобального уровня в их обеспечении, а уровень загрязняющих окружающую среду выбросов, ниже уровня возможности экосистемами их переработать. Новая социальная организация общества будет устойчивой при соблюдении условия, что уровень потребления невозобновляемых ресурсов природы, не превзойдёт роста замены аналогичных ресурсов, путём технологических преобразований и инвестиций. А также, устойчивое функционирование общества должно достигнуть такого уровня активности, чтобы негативное влияние не прекращающихся частых и сильных природных изменений климата планеты не могли повлиять на его развитие [27].

В 1987 г. данный термин конкретизировался таким образом: «Устойчивое развитие – развитие, удовлетворяющее потребности настоящего времени, но не ставящее под угрозу способность грядущих поколений удовлетворять

собственные потребности». Согласно данному термину, устойчивое развитие включает, в себя два основных компонента:

- понятие потребностей, минимально необходимых для существования и развития беднейших слоев населения планеты, которые должны стать предметом приоритета;
- понятие ограничений, налагаемых уровнем развития социальной организации общества и современных технологий, на ресурсы планеты, с учётом способности биосферы поглотить последствия хозяйственной деятельности людей.

В 1992 г., на Конференции ООН по окружающей среде и развитию в г. Рио-де-Жанейро, стратегия перехода к устойчивому развитию принята как «Повестка действий на XXI век». Далее актуальность данной темы была озвучена в 1997 г., в Нью-Йорке на Специальной Ассамблее ООН по проблемам устойчивого развития, и в 2002 г. на Всемирном совещании по устойчивому развитию в г. Йоханнесбург.

В Российской Федерации принципы устойчивого развития заложены в Экологическую доктрину РФ (распоряжение Правительства РФ от 31.08.2002 № 1225-р), а переход к устойчивому развитию отмечен в Указах Президента РФ 236 от 04.02.1994 «О государственной стратегии РФ по охране окружающей среды и обеспечению устойчивого развития» и № 440 от 01.04.1996 «О концепции перехода РФ к устойчивому развитию».

«Sustainable development» дословно переводится на русский язык как, «поддерживающее, подкрепляющее развитие». В настоящее время термин «устойчивое развитие» стал общепризнанным и широко распространённым, вошел в официальные государственные документы. С развитием науки появляются новые определения устойчивого развития, углубляющие его отдельные аспекты:

- достижение двух приоритетных потребностей – борьбы с бедно-

стью и охраны окружающей среды;

– социальный прогресс, обеспечение высокого и стабильного уровня экономического развития и занятости, признающий потребности каждого, бережное и рациональное использование природных ресурсов, эффективную охрану окружающей среды;

– строительство и реконструкция зданий, потребляющих наименьшее количество ресурсов при сохранении долговечности, надёжности, комфортного микроклимата («зелёные», энергоэффективные здания, обеспечивающие необходимый потребительский уровень комфортности при нормативных или меньших затратах на энергоресурсы).

На основе вышеизложенного можно сделать вывод о том, что для обеспечения устойчивого развития требуется решение комплекса вопросов, что отражено на уточненном автором рис. 1.7.

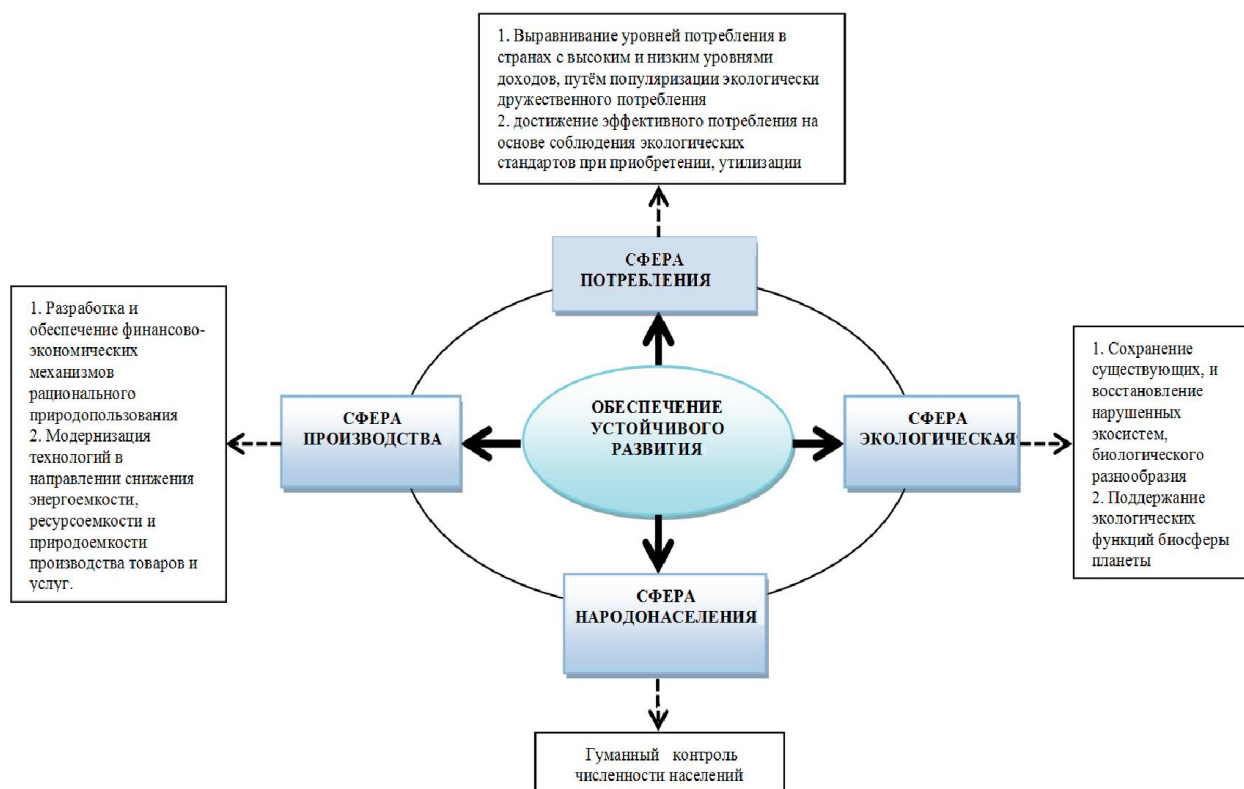


Рисунок 1.7. – Комплекс проблем, влияющих на устойчивое развитие общества

На рисунке 1.7 представлены следующие проблемы:

В сфере производства – разработка и обеспечение организационно-экономических механизмов рационального природопользования. Модернизация технологий, в направлении снижения энергоёмкости, ресурсоемкости и природоемкости производства товаров и услуг, зданий различного функционального назначения.

В сфере потребления – выравнивание уровней потребления в странах с высоким и низким уровнями доходов, путём популяризации экологически дружественного потребления, достижение эффективного потребления на основе соблюдения экологических стандартов при приобретении, потреблении, утилизации.

В экологической сфере – сохранение существующих, и восстановление нарушенных экосистем, биологического разнообразия. Поддержание экологических функций биосферы планеты.

В сфере народонаселения – гуманный контроль численности населения.

По мнению автора, устойчивое развитие городов неразрывно связано с развитием жилищного фонда, так как жилищно-строительная сфера является основой устойчивого развития. Строительная отрасль является крупнейшим потребителем энергии, причём проблема энергоэффективности касается не только будущих, но и существующих зданий. Решение данной проблемы невозможно без снижения ресурсо- и энергопотребления зданиями при сохранении надёжности, долговечности, комфортности. Производство строительных материалов, строительство и эксплуатация зданий потребляют около 48% мировых энергоресурсов. Актуальность данной проблемы связана не только с политикой энергосбережения, но и с мировой проблемой глобального потепления климата, так как более 10% всех выбросов парниковых газов в мире происходит при строительстве и эксплуатации зданий. Также значительные энергозатраты необходимы для сноса здания после его вывода из

эксплуатации, а также на утилизацию или рециклинг строительных материалов [61].

Автором выявлены факторы, оказывающие влияние на устойчивое развитие жилищного фонда крупного города, и представлены в статье (в соавторстве с Алоян Р.М. и Маилян А.Л.). Актуальность и важность выявления факторов устойчивого развития жилищного фонда городов, особенно крупных (с численностью населения от 100 тыс. чел), обусловлена тем, что управление крупной городской агломерацией должно учитывать и удовлетворение в жилищных услугах с одной стороны, и развитие строительной отрасли, от которого зависит строительство новых, капитальный ремонт и реконструкция существующих зданий, с другой. Выявлены следующие факторы:

1.) Повышение энергетической эффективности жилых зданий.

Согласно федерального закона № 261-ФЗ, все проектируемые, строящиеся и реконструируемые здания в РФ должны иметь высокий класс энергетической эффективности. Правила определения и присвоения классов энергоэффективности для многоквартирных домов (далее по тексту: МКД), составляющих основу жилищного фонда крупного города, определены приказом Минстроя России «Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов» № 399/пр от 6 июня 2016 года. Повышение энергоэффективности зданий необходимо на всех стадиях жизненного цикла, так как при проектировании зданий одним из критериев оценки проектных решений, в том числе и по выбору строительных материалов, наряду с критериями экологической безопасности, должны служить совокупные удельные энергозатраты на строительство здания, его эксплуатацию (отопление, ремонт и т.п.) за весь расчетный срок службы этого здания и дальнейшую утилизацию. При этом необходимо учитывать то, что экономия от выбора наиболее теплосберегающего строительного материала в итоге за весь жизненный цикл здания при коротком сроке службы будет меньше, чем при выборе менее теплосберегающего, но при этом менее энер-

гоёмкого в производстве и более экологичного, и с большим сроком службы в течение жизненного цикла [59]. Таким образом, энерго-ресурсосбережение, повышение энергоэффективности зданий, является важным фактором устойчивого развития городского жилищного фонда.

2.) Разработка программ капитального ремонта МКД с учётом требований к их энергетической эффективности.

Данный фактор связан как с постоянно растущим износом элементов зданий и инженерной инфраструктуры, так и с появлением требований к повышению энергоэффективности зданий, а также с повсеместным внедрением программ капитального ремонта. Несмотря на то, что принято множество нормативно-правовых актов и реализовано несколько пилотных проектов по повышению энергетической эффективности МКД, актуальными и нерешёнными остаются многие острые проблемы:

- государственное субсидирование программ по повышению энергоэффективности МКД;
- согласование и взаимоувязка программ капитального ремонта и повышения энергоэффективности МКД;
- предоставление собственникам помещений в МКД и управляющим организациям возможности заключения договоров управления МКД, включающими в себя условия по повышению энергетической эффективности таких домов;
- отмена требований Правил содержания общего имущества в МКД (ППРФ № 491) об отдельном энергосервисном договоре;
- увеличение максимального срока заключения договора управления многоквартирным домом в случае включения в него энергосервиса;
- пересмотр правовых норм, регулирующих функционирование ТСЖ. Создание ТСЖ без членства и ответственностью собственников по обязательствам ТСЖ [60].

Осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта МКД необходимо осуществлять с применением современных ресурсо- и

энергосберегающих строительных материалов, и технологий производства строительно-монтажных работ [93, 94]. Разработка программ капитального ремонта МКД с учётом требований к энергоэффективности дает возможность государству мотивировать службы заказчиков к возведению энергоэффективных зданий через льготное кредитование, софинансирование и т. п. За рубежом таких стимулов много, и они работают. В России все эти стимулы, без привязки к шкале критериев энергоэффективности, в основном прописаны в законе № 261-ФЗ. Но пока они не работают. Система подготовки многопрофильных специалистов-оценщиков, аналогичная зарубежной, в России практически отсутствует. Введение в действие классов энергоэффективности не обеспечивает (пока) покупателям нового жилья никаких стимулов для энергосберегающего поведения, никаких льгот ни в тарифах, ни в ипотеке. Однако, учёт энергоэффективности зданий в программах капитального ремонта МКД становится важным фактором устойчивого развития жилфонда.

3.) Разумный выбор между сносом существующих зданий и строительством новых, основанный на оценке затрат энергии и ресурсов в течение их жизненного цикла.

Концепцией жизненного цикла как отдельных изделий (в том числе строительных материалов и конструкций), так и зданий в целом в настоящее время очень актуальна. Жизненный цикл здания объединяет следующие основные этапы: проектирование, возведение, эксплуатацию, капитальный ремонт и утилизацию. Основная доля энергозатрат (до 90%) приходится на эксплуатацию зданий, в процессе производства строительных материалов и конструкций потребляется около 8%, в процессе строительства – примерно 2%. С позиции энергосбережения в жилищном строительстве ведущая роль принадлежит этапам проектирования и возведения здания, конечный результат которых проявляется в социально-экономическом эффекте на этапе эксплуатации здания. При учёте этого фактора необходимо соблюдать разумный баланс между строящимся жилищным фондом, существующим жилищным фондом и реконструируемым жилищным фондом, а также ветхим и аварий-

ным, подлежащим демонтажу и утилизации. Соблюдение баланса этих составляющих будет обеспечивать его устойчивое развитие.

На завершающей стадии жизненного цикла здания необходимо принимать организационно-технические решения по целесообразности строительного переустройства зданий с учётом энерго- и ресурсосбережения. Основной целью переустройства является приведение объекта в состояние, отвечающие требованиям заказчика методами архитектурного, функционального и планировочного преобразования.

На рис. 1.7 приведены основные периоды жизненного цикла зданий с распределением затрат на эксплуатацию, реконструкцию и соответствующие доходы, получаемые от выполнения комплекса работ. Продление жизненного цикла представлено областью  $T_{II}^F$  (VIII), которая включает комплекс работ и затрат по реконструкции с последующими расходами и доходами.

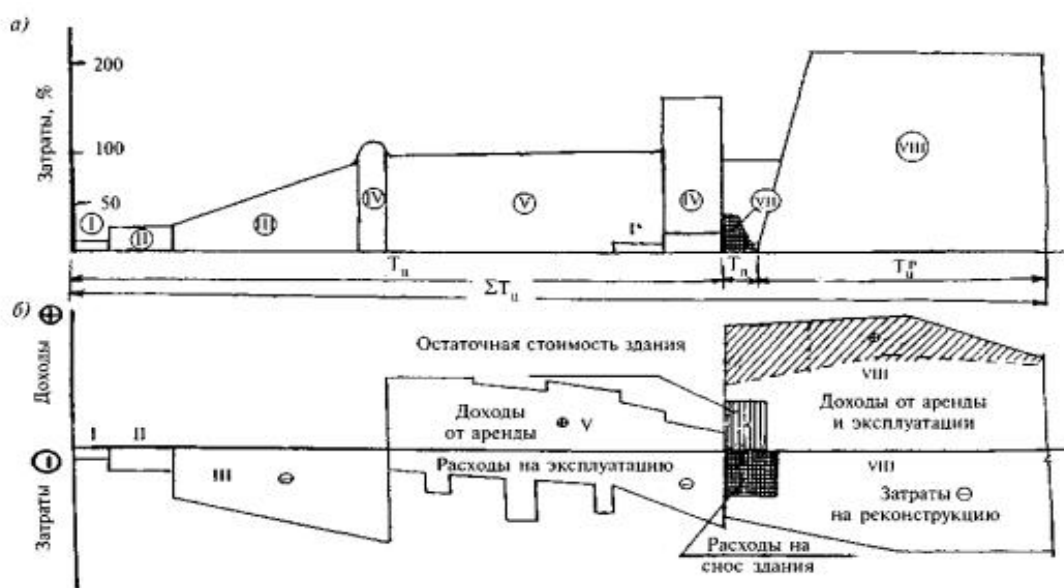


Рисунок 1.7. – Динамика жизненного цикла зданий (а) и распределение затрат (б) при выполнении ремонтно-восстановительных работ и реконструкции

Наиболее характерная динамика соотношения затрат и получаемой прибыли во времени приведена на рис. 1.7 (б), когда на определенном перио-



де (V) наблюдается не только убыточность, но и небезопасность эксплуатации. Это обстоятельство свидетельствует о необходимости принятия решения по сносу здания и по возведению нового, по его реконструкции, обеспечивающей качественно новые технико-экономические показатели, а также по изменению функций здания (перевод из жилого в нежилое). Данный фактор особенно необходимо учитывать при разработке программ по реновации и санации жилых микрорайонов. При этом крайне важно учитывать и оценивать экологические последствия сноса существующих зданий и строительства новых.

4.) Управление ресурсоснабжением жилищного фонда на основе требований комфортного проживания собственников и повышение качества оказываемых услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее по тексту: ЖКХ).

Чем шире масштабы хозяйственной деятельности и выше темпы экономического и социального развития регионов, тем больше потребность в качественном социальном обеспечении, т.е. в высоком качестве услуг социальной инфраструктуры, составной частью которой является ЖКХ. При этом большое значение придается повышению качества оказания услуг ЖКХ и использования ресурсов для удовлетворения потребностей потребителей. Система управления качеством обеспечения потребителей услугами ЖКХ реализует свои цели через отраслевое и территориальное планирование обеспечения ЖКХ. Постоянно учитывается определенный уровень обеспечения и направляют планы предприятий и организаций ЖКХ региона на его достижение. Основные задачи системы управления качеством ЖКХ – развитие форм и методов управления качеством обеспечения потребителей и удовлетворения потребностей в услугах ЖКХ, основываясь на нормативный метод, программно-целевой, субъектно-ориентированный и т.д. Механизм управления в рамках системы качеством в ЖКХ в регионе, можно представить как процесс взаимодействия общей и специальной подсистем, а также подсистемы обеспечения. Многообразие конкретных качественных характеристик

обеспечения услугами ЖКХ, в значительной мере затрудняет выбор системы показателей оценки. Очевидно, поэтому, среди работ, посвященных данной проблематике, нет единой системы в качественной оценке обеспечения потребителей в ЖКХ. Основываясь на методики анализа качества сложных социально-экономических процессов, к которым относится и процесс обеспечения потребителей в ЖКХ, автор пришла к заключению, что формирование показателей оценки качества обеспечения должно осуществляться с учетом достаточно полного отражения в них реальных процессов, протекающих в сфере товарного обращения, максимально возможного охвата наиболее существенных свойств, дифференциации по иерархии управления и видам услуг, сочетания аналитических и синтетических оценок [81]. План обеспечения качества ЖКУ предлагается оценить с помощью индикаторов: индекс качества услуги ЖКХ, показатели качества конкретных элементов органов ЖКХ, показатели использования ресурсов ЖКК, резервы использования ресурсов ЖКК. При этом необходимо управлять ресурсоснабжением жилищного фонда не только исходя из критерия экономической эффективности управляющих и ресурсоснабжающих организаций, но и исходя из качества услуг и требований комфортного проживания собственников [79].

Таким образом, выделены факторы устойчивого развития жилищного фонда крупного города. Учёт выявленных факторов при разработке программ развития жилищного фонда крупных городов является комплексной задачей, решение которой возможно при помощи современных средств моделирования: построения имитационных и оптимизационных моделей, разработке дорожных карт и структурных организационно-экономических схем. Работа в этом направлении является крайне важной и актуальной в современном мире, движущемся по траектории устойчивого развития.

### **1.3. Исследование форм управления жилищным фондом крупного города**

Согласно предложенному автором алгоритму обеспечения управления

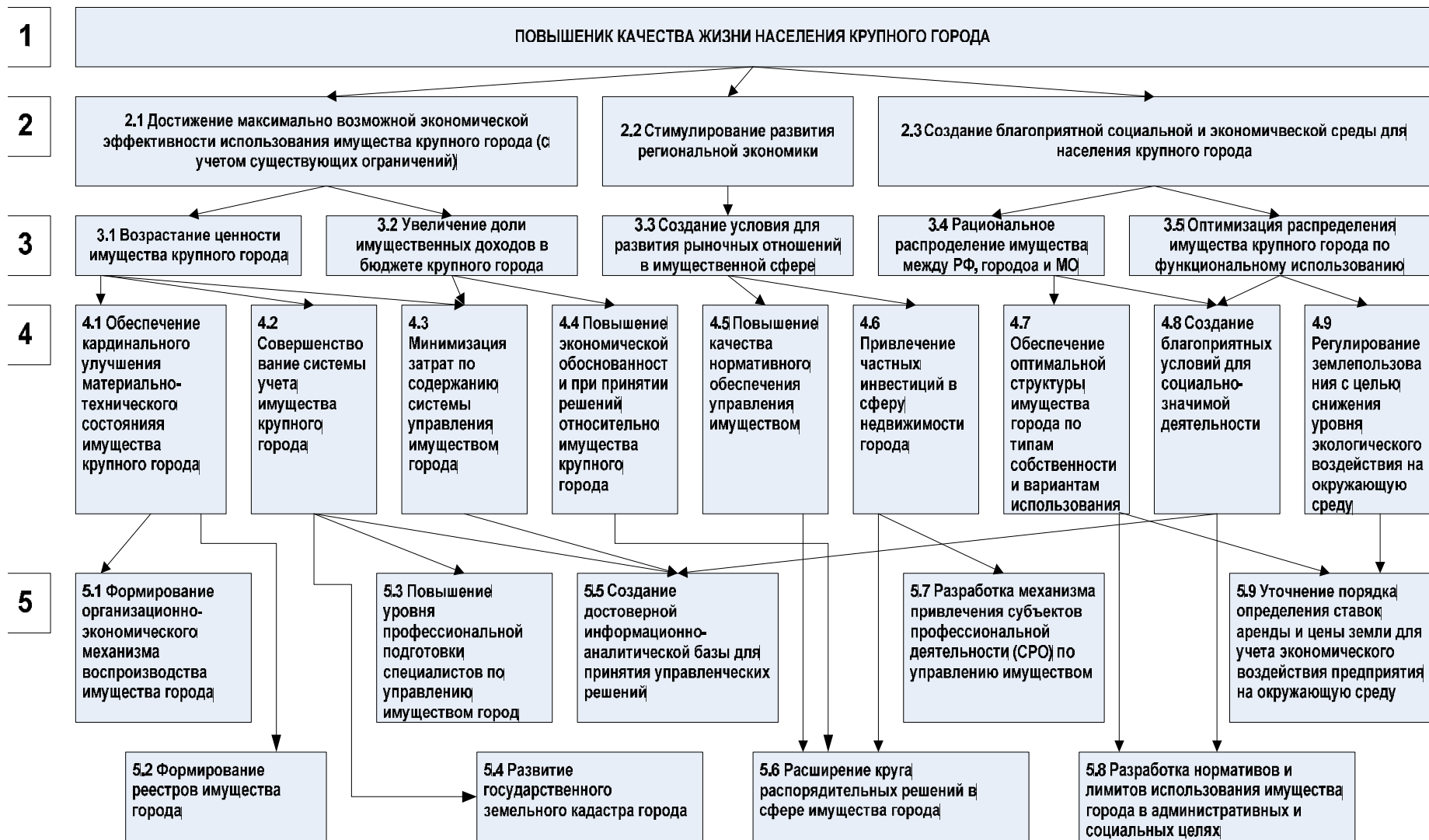
жилищным фондом крупного города, изложенному в п.1.2 диссертационного исследования, отправной точкой построения системы управления жилищным фондом крупного города, как и любой другой системы, является формулирование целей. Достижение сформулированных целей направлено на функционирование системы управления жилищным фондом. Количество и разнообразие целей управления жилищным фондом крупного города достаточно велико, поэтому при их классификации и формулировке целесообразно использовать построение целевой модели в виде соответствующего древовидного графа, то есть дерева целей (рис. 1.8). Генеральной целью управления жилищным фондом крупного города является удовлетворение потребности его субъектов в качестве. Достижению данной цели способствует совокупность подцелей, что отражено в графической модели, составленной автором на основе [86]. Система управления жилищным фондом – открытая система. Как открытая система она характеризуется взаимодействием с окружающей средой, являющимся частым и интенсивным одновременно. Будучи открытой системой, система управления жилищным фондом является системой с обратной связью. Данный тезис подтверждается тем фактом, что решения в сфере управления жилищным фондом принимаются выборными органами власти. В этой связи, управленческие и организационные решения по жилому фонду получают политическую огласку, а, как следствие – соответствующую реакцию общественности.

Автор считает целесообразным управление жилищным фондом крупного города рассматривать в двух аспектах:

1. Эффективность организации строительства, ремонта и технической эксплуатации домов в части обеспечения достойного уровня жилищно-коммунальных услуг и всех их составляющих, а также устойчивого развития.

2. Обеспечение сервисной деятельности в контексте обеспечения удовлетворения запросов, проживающих в ходе обслуживания жилищного фонда. Дерево целей в системе управления имуществом крупного города сформировано автором и представлено на рис. 1.8.

Рисунок 1.8 – Дерево целей в системе управления имуществом крупного города



Таким образом, можно выделить четыре группы основных направлений деятельности в части управления жилищным фондом крупного города:

1. Маркетинг. Маркетинговая деятельность рассматривается в части осуществления коммерческого найма жилья. Она включает в себя различного рода аналитическую деятельность, а именно: оценка динамики рынка аренды (жилых, нежилых помещений); уровень занятости арендуемых площадей и т.д.

2. Ресурсное обеспечение. Включает в себя документальную поддержку в виде разработки плана по обеспечению жилищного фонда материальными, энергетическими и инвестиционными ресурсами, контроль за своевременным и полным поступлением коммунальных и иного рода платежей пользователей жилищного фонда, выяснение обстоятельств и принятие соответствующих мер в случае неуплаты платежей, подготовка технико-экономических отчетов собственнику жилищного фонда, оценку уровня ресурсных резервов.

3. Административное управление. Административное управление состоит в заключении договоров с поставщиками и подрядчиками и дальнейшее их сопровождение: контроль за исполнением договорных обязательств, подготовка соответствующей организационной документации. Также административное управление направлено на обеспечение конструктивных и доброжелательных отношений с пользователями жилищного фонда, подготовку отчетов собственнику, координацию работ по обеспечению жилищно-коммунальных услуг (обслуживанию объектов жилищного фонда), предварительную и фактическую организацию работ, направленных на предупреждение и ликвидацию последствий возможных чрезвычайных ситуаций.

4. Обеспечение эффективной технической эксплуатации объектов жилищного фонда. Организация ремонта, в том числе капитального, организация реконструкции зданий, организация подготовительных работ, носящих сезонный характер, обеспечение санитарного обслуживания и должного уровня благоустройства территорий жилищного фонда.

Жизненный цикл объекта жилищного фонда коррелирует с функциями управляющей компании, которые заключаются в следующем:

- обращение в управляющую компанию по вопросам операций, связанных с наймом и арендой жилья;
- потребление услуг жилищно-коммунального хозяйства, которые связаны с непосредственным использованием объектов жилищного фонда, также сюда входит блок возможных сопутствующих и дополнительных услуг;
- обслуживание, включающее в себя работы технического, санитарного характера, а также работы, направленные на обеспечение благоустройства объекта жилищного фонда, его ремонта, том числе капитального;
- реконструкция и модернизация,
- конверсия, под которой понимается перепрофилирование, то есть изменение основного функционального назначения объекта жилищного фонда.

Рассмотренные функции управляющей компании в части организации процессов управления жилищным фондом крупного города позволяют систематизировать функции управления следующим образом:

- оценка деятельности и последующий выбор поставщиков и подрядчиков жилищно-коммунальных услуг;
- документальная поддержка предоставления потребителям услуг жилищно-коммунального хозяйства (заключение договоров);
- непрерывный контроль качества выполненных ремонтно-строительных работ и поставляемых жилищно-коммунальных услуг;
- приёмка оказанных жилищно-коммунальных услуг и выполненных ремонтно-строительных работ;
- документационное обеспечение владения и эксплуатации объектов жилищного фонда и сопутствующих инженерных сооружений;
- подготовка различного рода организационно-технической докумен-

тации;

- осуществление расчётов между заинтересованными лицами (нанимателями, арендаторами, собственниками, эксплуатирующими и подрядными строительными организациями);

- осуществление технических осмотров зданий и иных объектов жилищного фонда;

- подготовка предложений по организации работ, направленных на осуществление ремонта и обслуживания зданий, строений, инженерного оборудования и устройств;

- обеспечение планово-экономических расчетов инвестирования работ на содержание объектов жилищного фонда, а также его ремонт, в том числе капитальный, как объектов общего имущества, так и объектов инженерного оборудования;

- обеспечение санитарного обслуживания объекта жилищного фонда, а также придомовой территории;

- начисление и контроль правильности начислений за оказанные жилищно-коммунальные услуги, а так же принятие соответствующих мер в случае возникновения задолженностей по обязательным платежам;

- информационно-справочная работа с заинтересованными сторонами, в том числе жильцами в части рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, и принятие соответствующих мер;

- аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе подготовка объектов жилищного фонда к сезонной эксплуатации;

- представительство в суде, по защите прав потребителей услуг ЖКХ.

Основным праворегулирующим документом, устанавливающим отношения между собственниками жилья и управляющей организацией, является договор на управление многоквартирным домом. Договор на управление МКД – это современный вид гражданско-правового договора. Согласно ст. 162 ЖК РФ, с одной стороны договора управления выступает управляющая организация, а с другой стороны выступают:

– собственники помещений в многоквартирном доме в том случае, когда управляющая организация выбирается на общем собрании собственников помещений в МКД;

– органы управления ЖСК, ТСЖ, или иного специализированного потребительского кооператива, в рамках законодательства РФ, когда управляющая организация выбирается органами управления этих некоммерческих организаций. Факт заключения договора на управление не означает изменения способа управления МКД;

– органы местного самоуправления в случаях, установленных ЖК РФ. Жилищный Кодекс РФ предусматривает заключение договора на управление многоквартирным домом, в случае, когда все помещения в данном доме находятся в собственности муниципального образования, субъекта РФ или РФ.

Процесс управления жилищным фондом рассматривается автором в двух аспектах:

– во-первых, управление жилищным фондом может рассматриваться как управление социальным благом. Данная область включает в себя различного рода вопросы учета, первичного распределения и последующего перераспределения жилищного фонда. В этом случае, в качестве субъектов управления выступают органы власти в части исполнительной и распорядительной деятельности.

– во-вторых, управление жилищным фондом может рассматриваться как управление недвижимым имуществом. В этом аспекте управление жилищным фондом включает в себя вопросы эксплуатационного характера, а также обеспечения устойчивости его функционирования и сохранности. В аспекте управления жилищным фондом как управления недвижимым имуществом субъектами деятельности выступают коммерческие и некоммерческие организации: управляющие компании, поставщики и подрядчики услуг жилищно-коммунального характера, товарищества собственников жилья.

Рассматривая процесс управления жилищным фондом с точки зрения



временного фактора, данный процесс в контексте его функционирования и развития может делиться на:

- текущее управление;
- оперативное управление – ограничено определенным краткосрочным периодом времени, например квартал;
- перспективное (стратегическое) управление.

Рассматривая управление жилищным фондом как открытую систему в контексте реализации государственной политики, можно выделить четыре уровня управления: федеральный, региональный, муниципальный и общественный. Для государственного управления жилищным фондом используется широкий спектр механизмов регулирования, среди которых на первый план сегодня выходят юридические механизмы, имеющие воздействие на организационно- институциональную сторону в сфере ЖКХ [35]. Ключевыми моментами государственного управления в жилищной сфере являются: государственная регистрация прав на жилые помещения, государственный учёт жилищного фонда, государственный контроль над сохранностью и использованием жилищного фонда. Государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда осуществляется органами государственной власти всех уровней.

Говоря о тенденциях развития системы управления жилищным фондом необходимо отметить перераспределение функций и полномочий в пользу уровня муниципальных образований с федерального и регионального уровней. На муниципальном уровне в настоящее время существуют четыре звена системы управления жилищным фондом:

- органы местного самоуправления, которые не только осуществляют собственно управление, но и контролируют процесс управления. В первом случае – муниципальным жилищным фондом, во втором – и иного рода жилищным фондом;
- организации по управлению жилищным фондом, например, управляющие компании. Их функционал состоит в обеспечении эффективной ор-

ганизации процесса содержания имущества, а также обеспечения должного уровня качества предоставляемых услуг жилищно-коммунального хозяйства;

- собственники жилищного фонда, на которых непосредственно ложится ответственность за реализацию прав по владению, распоряжению и пользованию своей собственностью;

- ресурсоснабжающие предприятия и подрядные организации, непосредственно предоставляющие жилищно-коммунальные услуги [82].

Общественный уровень управления отражается в деятельности различного рода объединений владельцев жилищного фонда, которые в современных условиях могут быть представлены товариществами собственников жилья, ассоциациями ТСЖ, различными кооперативами. В контексте цели исследования представляется целесообразным более детальное рассмотрение такой формы общественного уровня управления, как товарищество собственников жилья.

Жилищный кодекс РФ устанавливает три способа управления многоквартирным жилым домом:

- непосредственное – через договорные отношения с поставщиками продукции коммунального назначения и управляющей компанией, делегируя последней соответствующие полномочия;

- создание товарищества собственников жилья или другое объединение (жилищный или специализированный потребительский кооператив);

- прямое муниципальное или ведомственное [1].

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать безопасные и благоприятные условия проживания граждан, предоставление им коммунальных услуг, надлежащее содержание общего имущества в доме, а так же, решение вопросов пользования указанными имуществом (ст.161 ЖК РФ).

Таким образом, жилищное законодательство формируют условия использования двух форм управления жилищным фондом (рис. 1.9):

- некоммерческая форма управления;

- коммерческая форма управления.

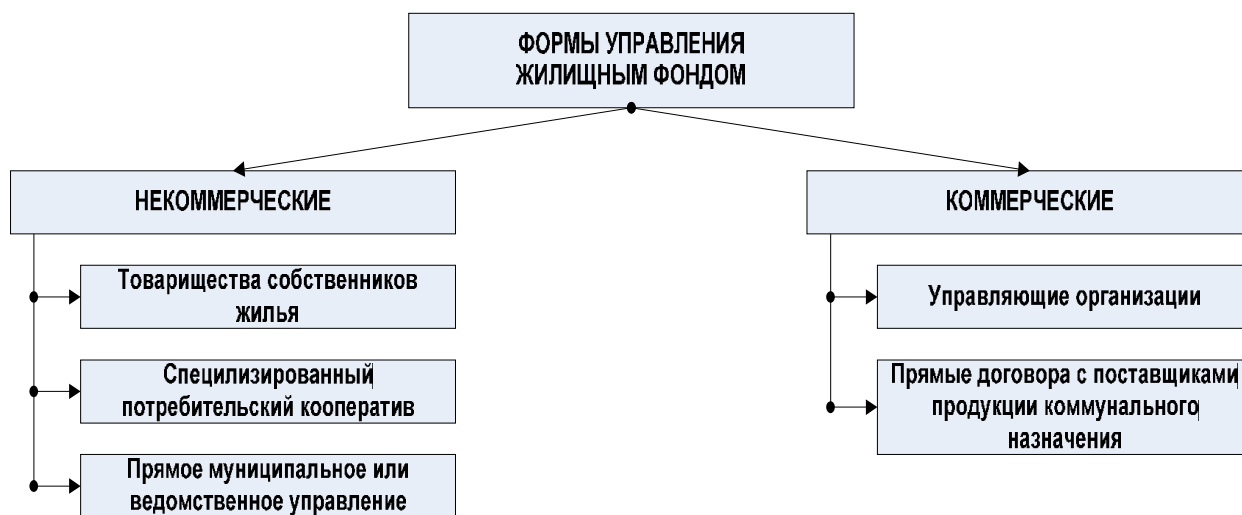


Рисунок 1.9 – Основные формы управления жилищным фондом

С точки зрения организационно-экономического механизма, товарищество собственников жилья можно рассматривать как предприятие, которое производит специфического рода блага, для своей деятельности затрачивающее ресурсы, используемые при выпуске услуг, товаров, благ. Ввиду наличия материальной заинтересованности, прямой и структурированной, а также определенного рода государственной поддержки и юридических предпосылок, товарищество собственников жилья создает благоприятные возможности для самоорганизации граждан. Учитывая то, что каждый гражданин хотел бы, чтобы дом содержался в чистоте, безопасности и порядке, заинтересованность является очевидной. Мотивирующим механизмом является то, что в современных условиях рыночная стоимость квартиры зачастую зависит не только от уровня ее состояния, но и от уровня состояния всего дома в целом.

Вместе с тем, созданию ТСЖ препятствуют: отсутствие рынка коммунальных услуг в стране, неготовность граждан к самостоятельному управлению своей собственностью. Указанные факторы являются определенной гранью, отражающей возможности эффективной и неэффективной организации товариществ собственников жилья.

Управление общим имуществом МКД в жилищном секторе может быть эффективно организовано в ТСЖ, которое предполагает установление

определенных прав и обязанностей для его членов и жильцов, не входящих в ТСЖ. Товарищество является «... моделью государства в миниатюре: в государстве граждане платят налоги и в идеале должны быть его активными гражданами. В ТСЖ жильцы должны платить членские взносы и в идеале – активно участвовать в работе товарищества» [1].

Основными ресурсами ТСЖ являются:

- жилищный фонд,
- целевые доходы, направляемые на содержание, эксплуатацию и капитальный ремонт,
- социальный потенциал дома (характеристики жильцов, проживающих в доме).

Экономическая эффективность может быть оценена на основе сравнения количественных показателей плановых и фактических результатов затрат.

Собственники жилья, учитывая концепцию ТСЖ, организовать эффективную эксплуатацию зданий и помещений, придомовых земельных участков, а также осуществлять контроль за соблюдением оговоренных правил пользования жилищным фондом и прилегающими территориями. Согласно действующему законодательству, ТСЖ вправе реализовывать различного рода предпринимательские проекты в контексте достижения целей управления жилищным фондом, входящим в состав ТСЖ. Основные цели ТСЖ отражаются в Уставе в части перечисления всех конкретных видов осуществляемой деятельности. Создание товарищества позволяет жителям создать работоспособный и понятный механизм принятия своевременных решений, связанных с ремонтом и эксплуатацией дома и отдельных квартир, повысить качество обслуживания дома, что может, в свою очередь, повысить первоначальную стоимость квартир, то есть увеличить капитал каждого.

Основными целями, которые могут быть документально закреплены в качестве прерогатив деятельности товарищества собственников жилья, выступают следующие:

- обеспечить эффективность совместного использования имущества жилищного фонда;
- поддерживать на должном уровне технические и санитарные характеристики жилищного фонда;
- обеспечить поддержание достаточного рыночного уровня стоимости недвижимости;
- обеспечение безопасного и удобного уровня проживания жильцам, проживающим на территории соответствующего жилищного фонда;
- минимизация затрат на услуги жилищно-коммунального характера в части обслуживания;
- изыскание средств дополнительного инвестирования за счет хозяйственной деятельности;
- осуществление кредитно-инвестиционной политики, направленной на реализацию целей содержания жилищного фонда в интересах членов товарищества;
- оказание проживающим на территории жилищного фонда дополнительных услуг;
- представление интересов собственников во взаимоотношениях с третьими лицами (поставщики, подрядчики, судебные разбирательства);
- осуществление совместного контроля за соблюдением соответствующих норм общежития.

В контексте реализации основной задачи товарищества собственников жилья, заключающейся в обеспечении эффективного управления и улучшения качества обслуживания жилищного фонда, ТСЖ обладает рядом прав, среди которых выделяют:

- выбирать способ управления недвижимостью на основе выборности решения: самостоятельное управление или привлечение специалистов и профессионалов;
- в случае решения о найме, заключить договор с профессиональ-

ным управляющим или управляющей компанией;

– осуществлять документационное управление в контексте заключения договоров с поставщиками и подрядчиками по обслуживанию и эксплуатации здания;

– привлекать специалистов-подрядчиков на разнообразные виды ремонтно-строительных работ;

– осуществлять контроль выполнения работ нанятыми специалистами-подрядчиками и в случае не выполнения или не надлежащего выполнения применять санкции в рамках заключенного договора.

Организация товарищества собственников жилья предполагает проведение соответствующей технической инспекции жилищного фонда. При этом следует провести соответствующие экономические расчеты, способствующие принятию технической инспекции, а также принятию решения по последующему содержанию согласно требованиям нормативно-правовых актов.

Особого внимания заслуживает методика определения экономической эффективности формируемого ТСЖ. В качестве показателя эффективности (М) используется отношение рыночной оценки стоимости всего имущества к стоимости жилого фонда ТСЖ. Автор считает целесообразным производить расчёт по следующей формуле:

$$M = \frac{D}{C + G + Q}, \quad 1.1$$

где: D – ожидаемые прибыль от деятельности ТСЖ;

C – показатели оценки стоимости жилых помещений;

G – показатели оценки стоимости земельного участка;

Q – показатели оценки стоимости нежилых строений [1.а.і.42].

Показатель оценки стоимости жилых помещений рассчитывается по формуле:

$$C = \sum P_i * M_i, \quad 1.2$$

где:  $M_i$  – общая площадь квартир в жилом фонде МКД $_i$ ;

$P_i$  – рыночная стоимость общей площади квартир в МКД  $i$ .

Оценка стоимости земельного участка определяется по формуле:

$$G = g * S, \quad 1.3$$

где:  $g$  – кадастровая оценка единицы земельного участка;

$S$  – площадь земельного участка.

Оценка стоимости нежилых строений рассчитывается:

$$Q = \sum q_i * S_i, \quad 1.4$$

где:  $q_i$  – стоимость единицы нежилого имущества на территории ТСЖ $_i$ ;

$S_i$  – количество соответствующих единиц.

В процессе функционирования ТСЖ ожидается доход от сдачи в аренду нежилых помещений, входящих в ТСЖ, прибыль от других видов деятельности и соответствующие затраты, связанные с их эксплуатацией и обслуживанием. Расчет предлагается производить по формуле:

$$Q_i = \frac{D_i + D_2}{R_1 + R_2 + R_3} \quad 1.5$$

где:  $D_1$  – ожидаемые доходы от сдачи в аренду нежилых помещений  $i$ -го ТСЖ;

$D_2$  – ожидаемые доходы от прочих видов деятельности  $i$ -го ТСЖ;

$R_1, R_2, R_3$  – соответствующие затраты, связанные с эксплуатацией и обслуживанием ТСЖ.

Наиболее эффективным является ТСЖ с большим по площади участком (так как его можно сдавать в аренду и иметь дополнительный доход) или на этом участке можно построить зону отдыха, футбольную площадку, увеличить детскую площадку и др. Это улучшает качество жизни и комфортность проживания. Подобное улучшение условий увеличивает рыночную стоимость жилья. Чем больше нежилых помещений, тем выше становятся затраты на их содержание, однако при правильно организованной эксплуатации ТСЖ может получать дополнительные доходы, особенно если процент износа составляет менее 40%, так как в этом случае снижаются затраты собственников на текущий и капитальный ремонты, что в свою очередь повышает эффективность эксплуатации МКД.

Таким образом, преимуществами некоммерческого управления жилищным фондом, основанным на организации самоуправления ТСЖ являются:

- 1) снижение расходов собственников помещений в части содержания имущества, входящего в состав жилищного фонда ТСЖ;
- 2) возможность осуществления личного контроля за качеством оказываемых ЖКУ;
- 3) возможность ресурсосбережения;
- 4) возможность обеспечения сохранности имущества, входящего в состав жилищного фонда ТСЖ;
- 5) возможность извлечение дохода в интересах собственников в условиях использования общего имущества дома.

Вместе с тем, практика самоуправления доказывает неэффективность в современных российских условиях, основанных на совершении ряда серьезных ошибок, в связи с недостаточным опытом работы в жилищно-строительной сфере и сфере жилищно-коммунального хозяйства. Негативными результатами самоуправления являются:

1. Первоначальное уменьшение расходов на содержание общего имущества – приводит к тому, что собственники утверждают ставки за содержание и текущий ремонт жилищного фонда ниже ставок, утвержденных органами местного самоуправления, сознательно отказываясь от сбора средств на капитальный ремонт и проведения ряда мероприятий по содержанию и текущему ремонту общего имущества, в том числе инженерных коммуникаций и оборудования, и тем самым ставят под угрозу свою безопасность, сохранность своего личного имущества, имущества третьих лиц и общего имущества в многоквартирном доме.

2. Контроль за качеством предоставляемых жилищно-коммунальных услуг – не реализуется из-за существующей монополии организаций жилищно-коммунального хозяйства и бюрократических заслонов, которые они выстраивают, отстаивая свои интересы.



3. Ресурсосбережение – не осуществляется ввиду заключения бесправных типовых договоров на поставку ресурсов с ресурсоснабжающими организациями, являющимися безусловными монополистами на рынке, а также в результате отсутствия достаточного профессионализма при осуществлении контроля над эксплуатацией инженерных коммуникаций и оборудования и нежелания собственников вкладывать средства в ресурсосберегающие технологии.

4. Обеспечение сохранности общего имущества дома – собственники скорее ориентируются на обеспечение внешних факторов благополучия: хорошо убранная придомовая территория, наличие досок объявлений у подъездов, свежевывкрашенные двери подъездов, решетки на входах в подвал и т. п.

5. Приращение общедолевого собственности и извлечение дохода в интересах собственников от использования общего имущества дома – не происходит ввиду громоздкой схемы согласования подобных действий с решением общего собрания членов товарищества; ввиду недоверия, которое вызывают любые действия собственников, входящих в состав органов управления товарищества по извлечению какой-либо финансовой выгоды, а также ввиду отсутствия объектов, являющихся общим имуществом, способных приносить какую-либо коммерческую выгоду.

Альтернативным вариантом некоммерческой формы управления жилищным фондом могут выступать ассоциации. Исследуя зарубежную практику формирования ассоциаций собственников жилья в сфере управления жилищным фондом, можно выделить ряд отличий от отечественной практики организации ТСЖ:

1) жилищный фонд в западных странах по большей своей части находится в частной собственности. В частности, объекты жилищного фонда могут принадлежать только одному собственнику, в лице которого может выступать как частное лицо, так и государство, и муниципалитет, и кооператив. В противном случае, они зачастую являются кондоминиумами, которые подразумевают совместное частное владение жилищным фондом и пользование

несколькими собственниками;

2) следующим отличием является отсутствие смешанной формы собственности, когда в пределах одного многоквартирного дома собственником является и муниципалитет, и частные лица;

3) обязательным критерием для всех собственников жилищного фонда является членство в ассоциациях собственников жилья;

4) в отличие от отечественного, за рубежом хорошо развит рынок услуг, направленных на управление и содержание объектов жилищного фонда;

5) сферы строительства, жилищно-коммунального хозяйства, правовая база частной собственности нормативно четко регламентированы.

Несмотря на то, что на государственном уровне принят ряд законодательных актов, в том числе Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ и Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», направленных на демонополизацию рынка услуг по управлению жилищным фондом, по-прежнему значительная доля рынка по управлению жилищным фондом принадлежит государственным управляющим организациям, прежде имевшим правовую форму (МУП), т.е. муниципальных унитарных предприятий (ДЕЗы, УЕЗы, и т. д.), в данный момент реорганизованных в открытые акционерные общества (ОАО). Государственные управляющие организации традиционно управляют государственным и муниципальным, реже частным жилищным фондом. Объективным недостатком государственных структур является недостаточный уровень предоставляемых ЖКУ, остающийся на «среднем» в рамках норматив, а также бюрократизация структур жилищно-коммунального сектора.

На основе проведенного исследования в отношении некоммерческих форм управления жилищным фондом можно сделать вывод о том, что, безусловно, позитивный практический опыт использования некоммерческого управления жилищным фондом на отечественном рынке накоплен. Положительный эффект достигается в том числе посредством агрегации нескольких

товариществ собственников жилья в некоммерческие ассоциации товариществ собственников жилья. Однако, на практике некоммерческое управление не способствует развитию сферы управления жилищным фондом, вследствие следующих факторов:

1) в составе органов управления товариществ отсутствуют профессиональные кадры, имеющие опыт управления эксплуатацией жилищного фонда для осуществления самоуправления;

2) текучесть кадров, в том числе на руководящих постах товариществ;

3) плохо развит рынок профессиональных услуг управляющих компаний, которые бы осуществляли управление многоквартирным домом как специалисты своего дела;

4) плохо развит рынок профессиональных услуг по эксплуатации жилищного фонда;

5) собственники жилья не обладают чувством «хозяина» вверенного им в управление общего долевого имущества многоквартирного дома и не считают необходимым нести всю полноту ответственности, связанную с содержанием и ремонтом этого имущества;

6) отсутствует механизм контроля со стороны органов местного управления за управленческой и эксплуатационной деятельностью некоммерческих объединений собственников жилья, в том числе за безопасностью эксплуатационной деятельности товариществ и за качеством предоставляемых ими услуг;

7) отсутствуют уполномоченные государством органы для осуществления контроля за законностью принимаемых собственниками жилья решений.

Вышеперечисленные факторы негативно сказываются на развитии некоммерческой формы управления жилищным фондом. По мнению автора, наиболее перспективной является коммерческая форма управления.

В настоящее время около 90% жилищного фонда домов-новостроек находятся в управлении управляющих организаций, созданных при строительных организациях, являясь дочерними или подконтрольными структурами,

по отношению к ним [45]. Эти управляющие организации взаимодействуют со строительными организациями по вопросам организации эксплуатации домов-новостроек, уже на этапе проектирования домов, принимают участие в приемке домов-новостроек в эксплуатацию, а затем, после ввода их в эксплуатацию, осуществляют управление эксплуатацией данных домов.

Одним из недостатков такой формы управления является недоверие к ним собственников помещений, возникающее из-за опасений, что данные управляющие организации будут отстаивать интересы строительных организаций в большей степени, чем интересы собственников помещений. Например, умышленное сокрытие строительных недоделов и дефектов, выявленных при приемке домов в эксплуатацию, до истечения гарантийных обязательств строительных компаний по устранению дефектов и недоделов.

К факторам, тормозящим развитие рынка коммерческих услуг по управлению жилищным фондом и его эксплуатации можно отнести следующие:

1. Активное строительство «доступного жилья», эксплуатация которого в коммерческих целях затруднительна, так как застройщик не заинтересован в строительстве дополнительных квадратных метров, предназначенных для сдачи в аренду и требующих дополнительной инфраструктуры, что делает данный вид жилья невыгодным с точки зрения управления.

2. Проектирование современных систем жизнеобеспечения с учетом энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий, а также строительство этих систем увеличивают себестоимость жилья, что отражается непосредственно на стоимости квадратного метра жилья, что увеличивает сроки его окупаемости, в то время как заказчиками строительства являются строительные организации, заинтересованные лишь в краткосрочном извлечении, прибыли при строительстве жилищного фонда. В большинстве случаев отечественные строительные организации не заинтересованы в увеличении собственных затрат на этапе строительства в целях минимизации затрат на эксплуатацию построенных объектов жилищного фонда в дальнейшем. В то

время как в западноевропейских странах, например, во многих случаях заказчиком строительства выступают управляющие организации, заинтересованные в безубыточной эксплуатации построенных объектов.

Таким образом, в настоящее время заинтересованность отечественных потребителей при приобретении жилья сводится к краткосрочной минимизации своих затрат.

3. Непроработанный организационный механизм управления жилым фондом. Договора управления в жилищной сфере являются договорами управления эксплуатацией жилищного фонда. Функции по управлению недвижимостью общим имуществом многоквартирного дома в договорах управления практически не прописаны. У собственников жилья нет доверия управляющим компаниям и присутствует страх быть обманутыми.

4. Негибкая тарифная политика оплаты за ресурсоснабжение. В настоящее время жилищно-коммунальные услуги оплачиваются в размере, установленном органами местного самоуправления, по так называемым «муниципальным тарифам и ставкам». Учитывая тот факт, что муниципальные тарифы и ставки во многих регионах нашей страны до сих пор предусматривают покрытие лишь незначительной части реальной стоимости содержания жилья и коммунальных услуг, управляющие компании поставлены в объективные «тарифные тиски». С одной стороны, в рамках рыночной экономики управляющие организации должны работать по тарифам, которые предусматривают не только обязательные эксплуатационные затраты, но и инвестиционную составляющую, с другой стороны, потребители жилищно-коммунальных услуг не готовы оплачивать в полном объеме услуги, которые фактически дотировались государством на протяжении нескольких поколений «нанимателей-собственников».

5. Фактор наличия (отсутствия) в многоквартирных домах необходимых помещений, для размещения эксплуатационных служб и административно-управленческого персонала. Коммерческие управляющие организации, в отличие от своих государственных коллег, управляют не «квадратными

метрами» жилищного фонда, а распоряжаются комплексами недвижимого имущества с четко определенными границами, учтенными объектами в строго ограниченных рамках закона. Сложившая практика строительства показывает, что на начальном этапе строительства жилого фонда, очень редко не предусмотрены помещения для эксплуатационных служб и административного персонала. Следовательно, после принятия такого объекта в управление, управляющей организации приходится изыскивать необходимые помещения и средства для их оборудования. При строительстве частного жилищного фонда участниками отношений, определенных инвестиционным договором, являются строительные организации, районные администрации и соинвесторы – т.е. будущие собственники жилья. И каждая из сторон договора преследует свои интересы:

- строительные организации заинтересованы при минимальных затратах, в минимальные сроки извлечь максимально возможную прибыль при завершении строительства объекта;

- администрации районов определяют для строительных организаций условия по обременению – это расселение существующего на будущей стройплощадке жилищного фонда, строительство объектов социального назначения, реконструкция или строительство новых инженерных сетей, и т.п.;

- соинвесторы – будущие собственники жилья – заинтересованы в приобретении жилья исходя из тех средств, которыми они располагают, и не заинтересованы в увеличении стоимости квадратного метра жилья.

Таким образом, деятельность управляющих организаций осложняется необходимостью поиска ресурсов и инвестиций на начальном этапе процесса управления жилым фондом. Возможность построения долгосрочных отношений с собственниками жилья становится особенно актуальной с учетом упомянутых негативных факторов, формирующих среду деятельности.

## **2. ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ МЕХАНИЗМЫ ТРАНСФОРМАЦИИ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ КРУПНОГО ГОРОДА**

### **2.1. Структурно-динамический анализ жилищного фонда г. Ростов-на-Дону и Ростовской области**

С целью совершенствования системы управления жилищным фондом крупного города целесообразно провести его структурно-динамический анализ. Автором проведён данный анализ на примере г. Ростов-на-Дону и Ростовской области, позволяющий сделать выводы о соотношении жилищного фонда крупного города и районных муниципальных образований. Анализ состояния жилищного строительства в г. Ростове-на-Дону за последние годы свидетельствует об активизации работ в этой сфере и ежегодном увеличении ввода жилых домов. В 2012 году в области введено в действие 938,4 тыс. кв. метров площади жилых домов (включая индивидуальное жилищное строительство), что на 4,8% больше, чем в предыдущем периоде. По итогам 2015 года в Ростовской области предприятиями, организациями и индивидуальными застройщиками введено 30,2 тыс. квартир общей площадью 2,4 млн. кв. м, что на 3,6% выше, чем в 2014 году. Объемы введенного жилья увеличились в большинстве муниципальных образований (в 51 из 55). Из прогноза социально-экономического развития региона до 2018 года, следует, что в 2016–2017 годах уровень строительства либо останется прежним, либо будет расти на 2,6–3%, а в 2018 году в регионе планируется построить до 2,6-2,7 млн кв. м нового жилья (годовой прирост 13,8%).

Одним из активных участников жилищного строительства является население г. Ростова-на-Дону, около 60% от общего вводимого жилья приходится на индивидуальные жилые дома, построенные населением за свой счет и с помощью кредитов, а 2,2% построено за счет средств Федерального бюджета. В результате проведенного исследования, с учетом интеграции адрес-

ных списков Бюро технической инвентаризации и информации Управлений жилищно-коммунального хозяйства городских районов, было определено, что в г. Ростове-на-Дону насчитывается 168,8 тыс. кв. метров ветхого и аварийного жилья с численностью проживающих на этом жилищном фонде 9672 человека. При этом 60,0 тыс. кв. метров (35,5%) и 2034 человек (21%) приходится на аварийный жилищный фонд. Наличие ветхого и аварийного жилищного фонда во многом объясняется массовой застройкой в послевоенный период. Так 64,3% жилищного фонда построено в период с 1946 по 1995 года. При этом, 0,7% жилой площади имеет степень износа свыше 66%.

Сравнительная характеристика отдельных показателей жилищного фонда крупных городов в РФ, позволяющая определить место жилищного фонда г. Ростова-на-Дону, представлена в таблице 2.1.

Таблица 2.1 – Показатели жилищного фонда крупных городов  
(с численностью населения свыше 1 млн. человек)

Показатели, единицы измерения	Наименование города										
	Ростов-на-Дону	Пермь	Нижний Новгород	Уфа	Казань	Екатеринбург	Челябинск	Омск	Волгоград	Новосибирск	Самара
Общая площадь жилого фонда, тыс. кв. м	25807,4	22052,2	29373,3	23155,5	27792,7	33242,0	27457,2	26134,7	22234,1	33724,4	28101,2
Общая площадь ветхих жилых домов, тыс. кв.м	108,8	212,8	292,6	320,6	328,4	213,0	97,4	151,8	338,8	405,3	482,9
Общая площадь аварийных жилых домов, тыс. кв. м	60,0	127,4	39,5	211,2	77,2	32,4	28,2	76,7	44,4	110,6	117,4
Ветхий и аварийный жилой фонд, тыс. кв. м	168,8	340,2	332,1	531,8	405,6	245,4	125,6	228,5	383,2	515,9	600,3
Удельный вес ветхого и аварийного жилого фонда, %	0,68	1,54	1,13	2,30	1,46	0,74	0,46	0,87	1,72	1,53	2,14



Из таблицы 2.1 видно, что удельный вес ветхого и аварийного жилого фонда в г. Ростов-на-Дону, составляет 0,68% и таким образом, город находится на первом месте среди городов-миллионников. Ростовская область входит в десятку российских регионов-лидеров по темпам ввода жилья. Ежегодно на Дону вводится свыше миллиона квадратных метров, объем инвестиций в жилищное строительство составляет более 9 млрд. рублей в год. Лидерами строительства жилья в Ростовской области являются города: Ростов-на-Дону, Таганрог, Батайск, Шахты; районы: Аксайский, Азовский, Неклиновский, Мясниковский, Сальский. Распределение жилищного фонда по муниципальным образованиям Ростовской области представлено в Приложении 1. Структура жилищного фонда представлена в таблице 2.2 и на рисунке 2.1.

Таблица 2.2 – Структура жилищного фонда по году постройки

Год постройки	Количество объектов
до 1920 г.	7 796
1921 – 1940 гг.	2 708
1941 – 1960 гг.	11 430
1961 – 1980 гг.	23 701
1981 – 1995 гг.	13 988
после 1995 г.	755
Всего по области	60 378

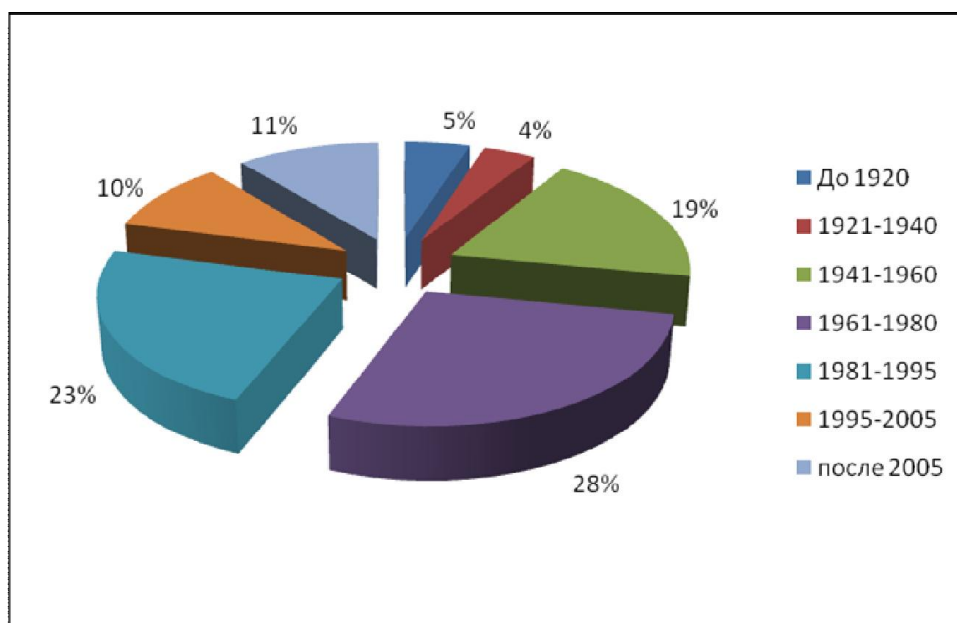


Рисунок 2.1 – Структура жилищного фонда по году постройки

На рисунке 2.1 видно, что в структуре жилищного фонда Ростовской области преобладают дома, построенные в период с 1941 по 1995 годы. Этим объясняется высокая степень их износа.

В последние годы возросла активность в домостроении у предприятий и организаций, что свидетельствует о значительном росте инвестиционного потенциала строительного комплекса Ростовской области (таблица 2.3).

Таблица 2.3 – Ввод в действие жилых домов (без учета садовых и дачных участков) на 1000 населения, кв.м общей площади

Годы	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.
Российская Федерация	217	233	252	285	304,7	352,1
Ростовская область	216,0	223,3	229,3	257,3	274,6	317,6

В 2011 году в области, за счёт все источников инвестирования, введено в эксплуатацию 1209,6 тыс. кв. м жилого фонда, что в свою очередь составило 274,6 кв.м на 1000 человек населения. Подобные показатели в 2012 г. составили 1388,1 тыс. кв.м жилого фонда, или 317,6 кв.м на 1000 человек населения, однако эти показатели в среднем незначительно ниже, чем по России в целом.

С 2009 года наблюдается положительная динамика по показателю средней обеспеченности населения жильем (таблица 2.4).

Таблица 2.4 – Средняя обеспеченность населения жильем

Показатели	Количество кв.м общей площади на 1 жителя (на конец года)					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Российская Федерация	20,2	20,5	20,8	21,1	21,5	22
Ростовская область	19,1	19,4	19,8	20,2	20,7	21,3

Из таблицы 2.4 видно, что к концу 2012 года, на одного человека, обеспеченность жильем составляла 21,3 кв. м, что в целом ниже, чем по России, но выше показателей по Южному федеральному округу, в целом. На протяжении последних 5 лет, в жилищном строительстве Ростовской области на-

метилась положительная динамика, сохраняющая значительные темпы роста: в 2012 г. на 16 % относительно 2011 года, в 2007 на 23% и в 2008 на 18%. В области вводилось свыше 1 млн.кв.м. жилья в год. Ростовская область заняла 7-е место в Российской Федерации, уступив Московской обл., Москве, Краснодарскому краю, Санкт-Петербургу, Татарстану, и Башкортостану. А по итогам ввода жилья в ЮФО в 2012 году - 2-е место. Всего на территории Ростовской области предприятиями и организациями всех форм собственности с учетом индивидуального строительства построено 20272 квартиры общей площадью 2008,4 тыс. кв. метров (см. таблица 2.5).

Таблица 2.5 – Динамика ввода жилых домов в Ростовской области

Год	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Запланировано, тыс. кв.м	689,3	654,4	666,9	730,8	981,4	1120,3
Фактически, тыс. кв.м	1066,07	1146,3	1209,6	1388,1	1705,4	2008,4
Абсолютное отклонение план-факт, тыс. кв.м	+ 376,77	+ 491,9	+ 542,7	+ 657,3	+ 724	+ 888,1
Относительное отклонение план-факт, %	54,66	75,17	81,38	89,94	73,77	79,27

Анализ показал, что темпы строительства жилья у индивидуальных застройщиков превышали темпы строительства жилья предприятий и организаций области. Ввод жилых домов по этажности представлена в таблице 2.6 и на рисунке 2.2.

Таблица 2.6 – Структура жилищного фонда по этажности

Количество этажей	Количество объектов	Общая площадь, кв.м.
1 этажные	40 998	6 163 065,88
2 этажные	9 993	4 872 693,33
3-4 этажные	3 314	4 480 464,14
5 этажные	3 852	13 294 331,28
6-9 этажные	2 048	9 303 192,19
10 и более	173	3 840 732,52
Всего по области	60 378	41 049 032,07

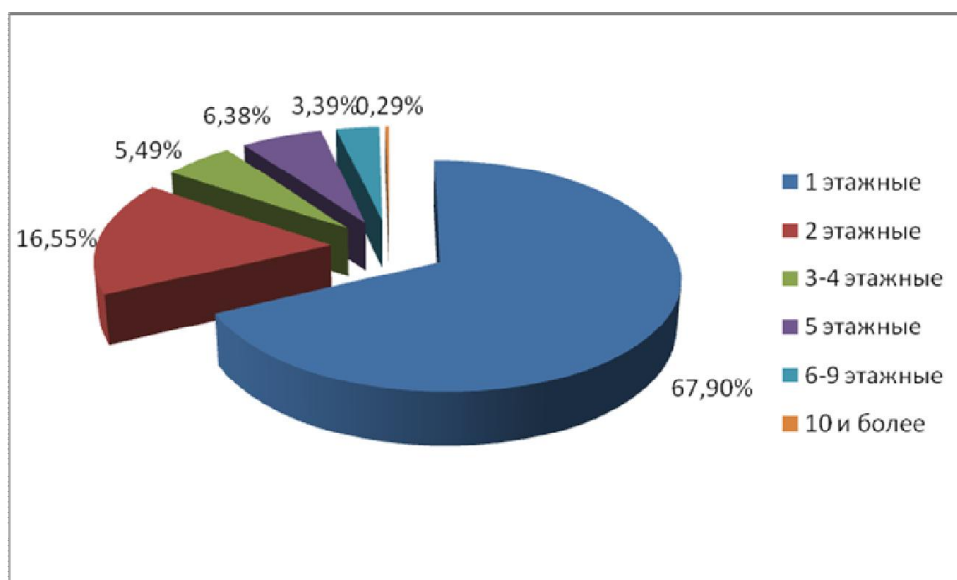


Рисунок 2.2 – Структура жилищного фонда по этажности

Из таблицы 2.6 и рис. 2.2 видно, что в структуре жилищного фонда Ростовской области преобладают одноэтажные дома. Многоэтажная жилая застройка находится в основном, в г. Ростов-на-Дону и является фактором, формирующим его устойчивое развитие.

Важным фактором устойчивого развития жилищного фонда является состояние и функционирование жилищно-коммунальной сферы. В Ростовской области, в жилищно-коммунальный комплекс входит жилищный фонд общей площади свыше 85 млн. кв. м, около 2,5 тыс. котельных, газо-, тепло-, и водопроводных сетей свыше 40 тыс. км. Объем жилищного фонда, оборудованного водопроводом, равняется примерно 69%, столько же оборудовано центральным отоплением. Горячее водоснабжение присутствует в 52%, газ – 8%, и канализация – 63%. В области централизованной канализацией оборудовано 23 города, что составляет 100% от общего числа, а также 6 поселков городского типа – 86%, и 56 сельских населенных пункта 2,5 %. Протяженность канализационных сетей области равна – 1982,1 км. Анализ технического состояния показал, что около 40% подлежит замене, а это около 760 км. Пропускная способность канализации сточных вод области составляет – 240,9 млн.м<sup>3</sup>/год, при этом только 215,7 млн.м<sup>3</sup>/год (около 90%) проходят через очистные сооружения (см. табл. 2.7).

Таблица 2.7 – Благоустройство жилищного фонда в Ростовской области

Пе- риод	Удельный вес площади, оборудованной						
	водопро- водом	канализа- цией	центральный отоплени- ем	ванна- ми	га- зом	горячим водоснабже- нием	напольными электропли- тами
1	2	3	4	5	6	7	8
Весь жилищный фонд							
2004	66	60	61	55	79	48	2
2005	67	61	62	56	80	49	2
2006	67	61	63	56	80	50	2
2007	68	62	63	56	81	50	2
2008	68	62	65	57	81	51	2
2009	69	63	69	58	81	52	2
2010	70	63	72	58	82	52	2
2011	72	64	73	59	83	53	3
2012	73	65	73	60	83	53	3
Городской жилищный фонд							
2004	80	77	77	71	77	64	2
2005	80	77	77	71	78	65	2
2006	80	78	78	72	78	65	2
2007	81	78	78	72	78	66	2
2008	81	79	79	73	79	67	2
2009	82	79	80	73	79	68	2
2010	83	79	80	73	80	68	2
2011	83	81	81	74	80	69	3
2012	85	81	82	7	81	70	3
Сельский жилищный фонд							
2004	40	28	31	24	83	17	0,2
2005	41	29	33	25	85	18	0,2
2006	41	29	34	25	85	19	0,2
2007	41	30	34	26	85	20	0,2
2008	42	31	39	27	85	22	0,1
2009	45	32	48	28	86	23	0,1
2010	45	33	51	29	87	25	0,1
2011	47	34	52	29	87	26	0,1
2012	48	34	55	31	88	28	0,1

Снабжение населенных пунктов области природным газом составляет около 75%, в сельской местности, это 43%, а в городах – 83%.

Системы централизованного водоснабжения функционируют в 23 городах (100%) и в 7 поселков городского типа (100%), а также в 58% сельских населенных пунктов. Предприятия водопроводного и канализационного хозяйства используют 15248 км водопроводных сетей, при этом около 50% из них нуждаются в замене (7452 км). В целом коммунальная инфраструктура и

жилищный фонд имеют высокий процент износа. Применение неэффективных теплоизоляционных материалов, отсутствие нормативного водно-химического режима, негативно влияет на срок эксплуатации систем транспортировки теплоносителя и котельного оборудования.

По мнению автора, одной из главных причин сложившейся кризисной ситуации в ЖКХ является неудовлетворительное финансовое положение его предприятий, высокие затраты и отсутствие экономических стимулов снижения технологических издержек, неразвитости конкурентной среды, и неэффективной системе управления жилищным фондом.

На основе проведённого структурно-динамического анализа жилищного фонда г. Ростова-на-Дону, автором сделаны следующие выводы, оказывающие непосредственное влияние на его устойчивое развитие:

- влияние экономических кризисов на темпы выполнения строительных работ (индекс физического объема работ по виду деятельности «Строительство» по крупным и средним организациям составил 85 % к январю-августу 2008 года при этом из общего объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», средними и крупными организациями освоено работ на 16,2 млрд. рублей, что соответственно составило 39,8%);

- влияние года постройки и износа зданий (около половины жилищного фонда построена в 1941-1980 годы и имеет износ 40-60%);

- влияние технического состояния коммунальной инфраструктуры характеризуется уровнем износа, превышающий 60%, соответственно низким коэффициентом полезного действия мощностей и большими потерями энергоносителей;

- увеличение аварийности в системе жилищно-коммунального хозяйства (тепловые сети, энергоисточники и т.д.) вследствие потери на всех уровнях управления ответственности за соблюдением технологических требований при эксплуатации объектов жизнеобеспечения населения.

## **2.2. Выявление проблем управления жилищным фондом крупного города на примере г. Ростов-на-Дону**

Одним из приоритетных направлений государственной жилищной политики является обеспечение доступным, комфортным и благоустроенным жильем населения, проживающего в ветхом и аварийном жилищном фонде, а также повышение энергетической эффективности строящегося и существующего жилья. Задача обеспечения качественным жильем граждан сохраняет актуальность и для города Ростова-на-Дону, поскольку значительная часть жилищного фонда в городе не удовлетворяет потребностям населения не только по объему, но и по своему качеству.

Для решения данной проблемы Департаментом жилищно-коммунального хозяйства Администрации г. Ростова-на-Дону 14 сентября 2011 года утверждена ведомственная целевая программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда и снос отселенных аварийных жилых домов на 2012-2014 гг.» Ликвидация аварийного жилищного фонда требует значительных расходов капитального характера за счет средств федерального, областного и местного бюджетов, а также внебюджетных финансовых ресурсов. Наряду с этим, необходима систематизация учета наличия и состояния жилищного фонда, создание единой базы ветхих и аварийных жилых домов, которая будет своевременно актуализироваться. Для информационного обеспечения мероприятий Программы, требуется проведение дополнительного муниципального обследования жилищного фонда г. Ростова-на-Дону.

На сегодняшний день в законодательстве Российской Федерации отсутствует определение «ветхое жилье», что существенно затрудняет процесс признания жилья ветхим. Вместе с тем данное понятие широко используется как в названии различных федеральных и местных программ по ликвидации ветхого и аварийного жилищного фонда, расселению граждан из ветхого и аварийного жилья, так и упоминается в судебных актах. Понятие «ветхое состояние здания» содержится в Методическом пособии по содержанию и ре-

монтажу жилищного фонда МКД 2-04.2004 – «здание в целом, или конструкции здания, имеющие износ, для деревянных домов со стенами из местных материалов, включительно мансарды – превышающие 65 %, а для каменных домов – превышающие 70%». Несмотря на то, что основные несущие конструкции и сохраняют прочность, достаточную для обеспечения устойчивости здания, но само здание не удовлетворяет требуемым эксплуатационным качествам.

«Аварийное состояние здания» – это состояние здания, при котором более 50% жилых помещений, а также основные несущие конструкции сооружения (фундамент, стены) признаны аварийными, и в свою очередь представляют опасность для жизни и здоровья проживающих в них граждан.

Организационная процедура признания жилья ветхим носит заявительный характер. Признание жилого помещения непригодным для проживания, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции или сносу, осуществляется только межведомственной комиссией, создающейся в соответствии с положением утвержденным Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 года № 47 «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

Исследования имеющихся информационных ресурсов показали, что в административных источниках учет ветхого жилья не ведется. Официальная статистическая информация также не позволяет получить сведения о числе проживающих человек в ветхом и аварийном жилищном фонде. Таким образом, для решения задач данного исследования необходимо использовать следующие источники (рис. 2.3).

Принимая во внимание незначительное изменение численности населения по данным Всероссийской переписи 2002 и 2010 годов (1068267 и 1090954 человек соответственно), ввиду отсутствия информации о числе проживающих в ветхом и аварийном жилищном фонде, при оценке количества жителей г. Ростова-на-Дону, попавших в эту категорию, в качестве базо-



вой основы использовался информационный фонд Автоматизированной системы для подготовки, проведения, обработки материалов и получения итогов Всероссийской переписи населения 2010 года.



Рисунок 2.3 – Источники получения информации о ветхом и аварийном жилищном фонде и числе проживающих в нем людей

Необходимо отметить, что вышеуказанный информационный ресурс использовался впервые в исследовательской практике Ростовской области, причем были соблюдены все условия, обеспечивающие качество и достоверность построения выборки количества проживающих в соответствии с критериями принадлежности жилищного фонда к категории «ветхий». Итоги проведения пообъектного обследования аварийных и ветхих домов в городе Ростове-на-Дону в 2012 году представлены в Приложении 2.

По состоянию на начало 2013 года общая площадь жилых помещений, расположенных на территории г. Ростова-на-Дону, составляет более 25807,4 тыс. кв. метров. Примерно 89% жилищного фонда находится в частной собственности граждан и юридических лиц, остальное приходится на государственную, муниципальную и другие формы собственности (рис. 2.4).

Основной удельный вес площади, находящейся в ветхом и аварийном состоянии в г. Ростове-на-Дону, приходится на многоквартирные дома (68%), что обусловлено, в значительной степени, долговременной неэффективной системой управления жилищным фондом.

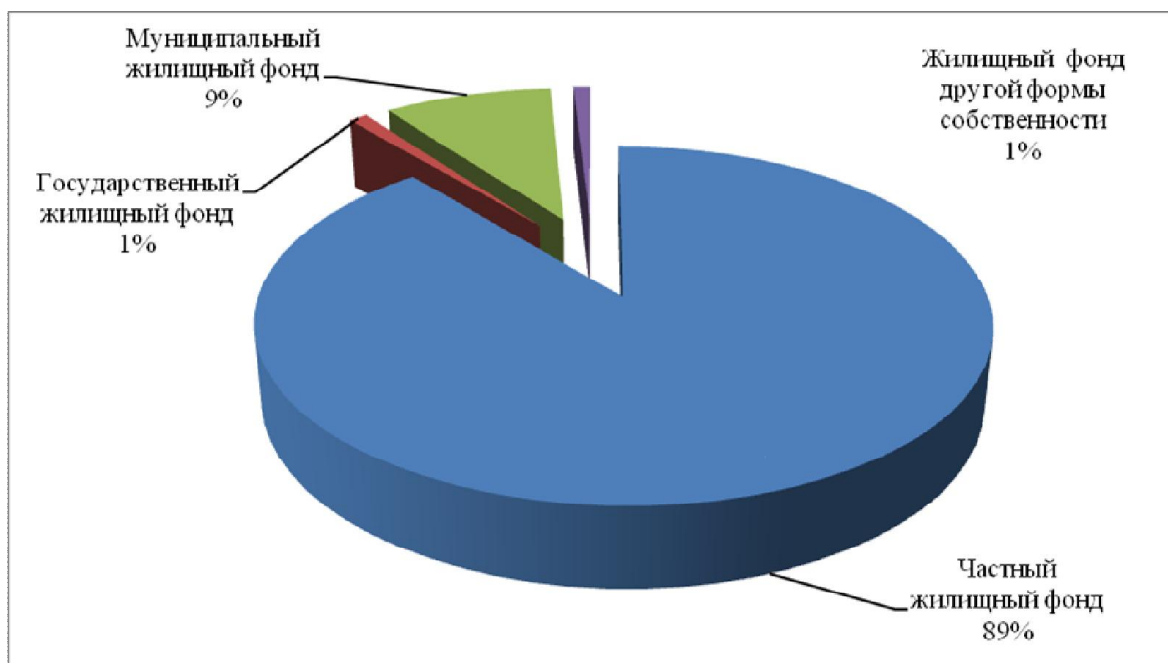


Рисунок 2.4 – Структура жилищного фонда по формам собственности, %

По подсчётам специалистов, на 01.01 2013 года, 3,6% населения Ростовской области, т.е. около 149 тыс. человек живет в аварийном и подлежащим реконструкции или сносу жилищном фонде, признанном непригодным для проживания. И свыше 10,5 тыс. человек проживает, именно, в аварийном жилищном фонде (таблицы 2.8, 2.9).

Таблица 2.8 – Объем жилищного фонда Ростовской области по состоянию на 01.01.2013, тыс. кв.м.

Показатели	Всего	В том числе:			
		ветхий и аварийный ж/ф	%	аварийный ж/ф	%
Общий объем жилищного фонда	85422,3	1987,3	2,33	135,1	0,16
В т. ч. муниципальный жилищный фонд	33741,2	1987,3	5,89	135,1	0,40

Из таблиц видно, что доля ветхого и аварийного фонда в Ростовской области в 2012 г. составляла 2,33 %, что ниже среднего по России и по ЮФО. В 2008 г. доля ветхого и аварийного фонда в Ростовской области составляла 2,15 %.

Следует отметить, что жилищный фонд, признанный аварийным, не-

пригодным для проживания, и подлежащим реконструкции или сносу, имеется в 59 муниципальных образованиях Ростовской области. Его суммарная площадь в 2008 году уже составляла 1902,17 тыс. квадратных метров, в том числе в 44 муниципальных образованиях с аварийным жилищным фондом, и в 14 муниципальных образованиях аварийный жилищный фонд. Таким образом, удельный вес непригодного для проживания, аварийного жилищного фонда, подлежащего реконструкции или сносу 92,8%, аварийный жилищный фонд составляет - 7,2%, это 136,96 тыс. кв. м., из них 16,18 тыс. кв. м. составляет жилищный фонд, грозящий обвалом.

Таблица 2.9 – Объем жилищного фонда Ростовской области по состоянию на 01.01.2013, тыс. кв.м.

Показатели	Всего (с учетом вновь введенного жилья)	В том числе:			
		ветхий ж/ф	%	аварийный ж/ф	%
Общий объем жилищного фонда	88371,55	1902,17	2,15	79,8	0,09
В т. ч. муниципальный жилищный фонд	37211,35	1902,17	5,11	79,8	0,20

Жилищный фонд, признанный непригодным для проживания, аварийным и подлежащим реконструкции или сносу, не соответствует принципам устойчивого развития вследствие того, что он является прямой угрозой здоровью и жизни граждан, а также снижает инвестиционную привлекательность сельских поселений и городских округов, сдерживает развитие инженерной инфраструктуры, портит внешний облик населенных пунктов.

На основании проведенного автором анализа структурно-динамического жилищного фонда Ростовской области с использованием программы ИАС ЖКХ было определено количество многоквартирных жилых домов, физический износ которых больше 60%, а также стоимостная оценка ликвидации аварийного жилья (по состоянию на 01.01.2010 г.). Данные приведены на рисунке 2.6 и в Приложении 3.

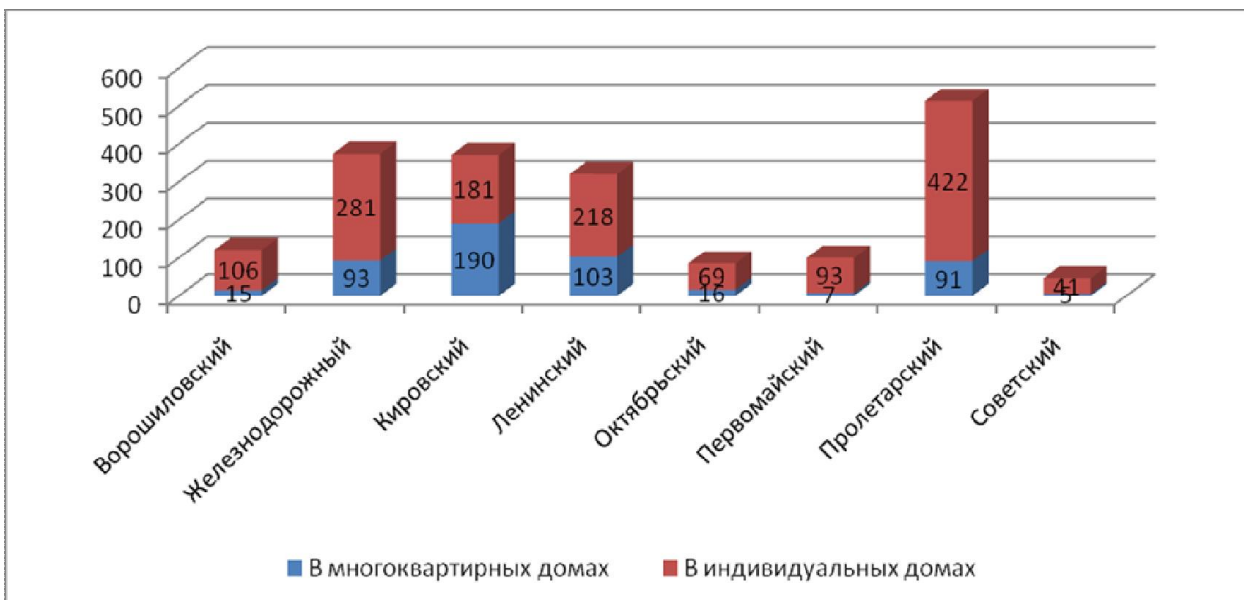


Рисунок 2.5 – Количество ветхих домов в районах г. Ростова-на-Дону, ед.

Согласно данным рис. 2.5, наибольшее количество ветхих домов в районах г. Ростова-на-Дону находятся в Кировском (многоквартирные дома) и Железнодорожном (индивидуальные дома) районах. Проведя структурный анализ жилищного фонда по степени износа, можно сказать, что большая часть домов (около 60%) имеют высокую степень износа от 40 до 60%, а 20% домов очень высокую степень износа: от 60 до 75% (рис. 2.6).

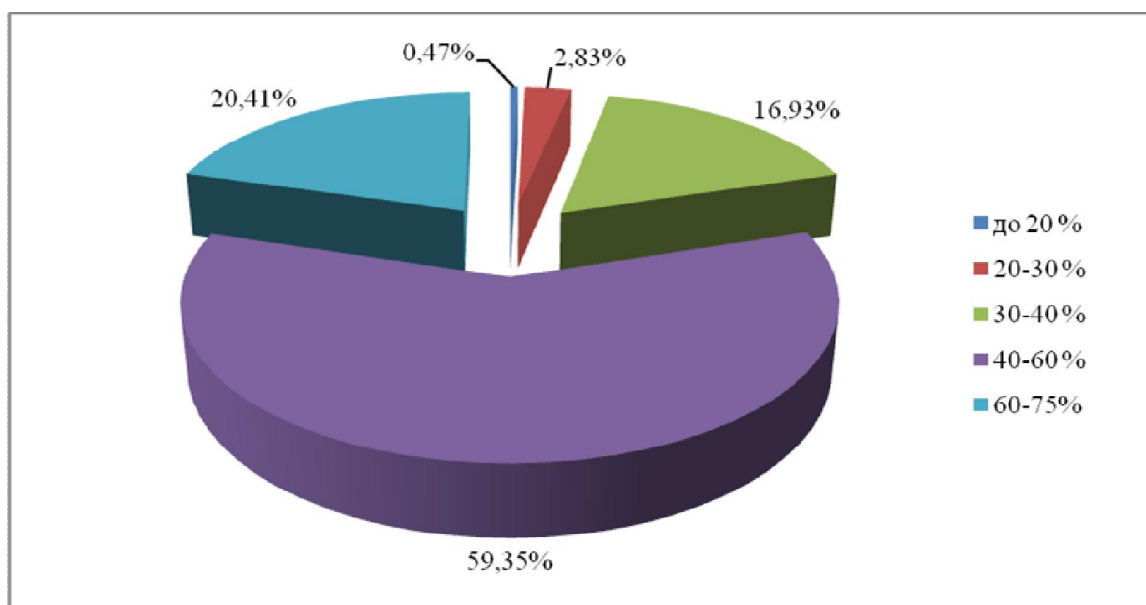


Рисунок 2.6 – Структура жилищного фонда по техническому состоянию (общему физическому износу зданий)

Таким образом, среди ряда проблем управления жилищным фондом крупного города, можно выделить наличие аварийного и ветхого жилья, высокий износ жилищного фонда и жилищно-коммунальной инфраструктуры, недостаточную обеспеченность населения жильём.

Для повышения эффективности системы управления жилищным фондом в Ростовской области на протяжении ряда лет успешно применяется программно-целевой подход. Участие в федеральных целевых программах (ФЦП) позволило привлекать инвестиционные ресурсы из федерального бюджета и объединять усилия федеральных, региональных органов власти и частного сектора. В 2008-2012 годах объекты и мероприятия ФЦП были проинвестированы в объеме 17,2 млрд. рублей, из них инвестирование объектов федеральной собственности составило 15 млрд. рублей (87,3 % общего объема), объектов областной и муниципальной собственности – 2,2 млрд. рублей (12,7%). В 2008-2012 годах на территории Ростовской области реализовывалось 16 ФЦП. Лимит государственных инвестиций на их реализацию из федерального бюджета 7350,4 млн. рублей (программная и не программная части), из областного бюджета – 14821,58 млн. рублей.

В соответствии с постановлением Администрации Ростовской области от 31.03.2009 №146 «О Порядке принятия решения о разработке областных долгосрочных целевых программ, их формирования и реализации и Порядке проведения, и критериях оценки эффективности реализации областных долгосрочных целевых программ», администрация Ростовской области издала распоряжение № 213 от 03.08.2009, утвердившее Областную долгосрочную целевую программу «По обеспечению жильем отдельных категорий граждан и стимулированию развития жилищного строительства на 2010 – 2015 годы». Программа утратила силу 1 января 2014 года вследствие утверждения новой Программы «Обеспечение доступным и комфортным жильём населения Ростовской области» (Постановление Правительства Ростовской области от 25.09.2013 № 604).

Основными задачами программы являются:

- развитие в Ростовской области производственных мощностей по производству строительных материалов для максимальной обеспеченности строительными материалами на внутреннем рынке и формированием конкурентоспособных качеств, с последующим продвижением продукции строительной индустрии Ростовской области на внешних рынках;
- формирование финансовых и организационных механизмов, для обеспечения гражданам доступных займов и жилищных кредитов;
- создание благоприятных условий для деятельности участников рынка ипотечного кредитования и развития ипотечного жилищного кредитования в области;
- ликвидация административных барьеров при строительстве;
- при условии обеспечения их инженерной инфраструктурой, увеличить площади земельных участков, из расчёта на душу населения, предоставляемых для комплексного освоения и жилищного строительства;
- переселение граждан из жилищного фонда, подлежащим сносу и признанного аварийным;
- снижение соотношения среднедушевых доходов населения к средней стоимости 1 кв. м общей площади на первичном (вторичном) рынке жилья;
- добиться максимальной информационной поддержки мер, предпринимаемых государством, для стимулирования жилищного строительства;
- повышение доли семей, уже имеющих возможность приобрести жилье с помощью собственных средств, и социальных выплат или субсидий на приобретение жилья, а также заемных средств;
- добиться повышения ежегодного прироста объемов вводимого в эксплуатацию жилья;
- за счёт обеспечения жильем льготных категорий граждан, свести к минимуму количество нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- развивать строительство жилья, предоставляемое по договорам социального найма, а также доступного для широких слоев населения жилья

«ЭКОНОМ-КЛАССА».

Объем инвестирования программы рассчитан в период 2010 – 2015 г.г. на сумму 20521603,1 тыс. рублей, в том числе из областного бюджета финансирование программы 10660327,0 тыс. рублей, из средств федерального бюджета финансирование программы получит поддержку в 1598997,9 тыс. рублей.

Финансирование программы средствами Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства составляет 2384222,0 тыс. рублей. Финансирование программы из местного бюджета составляет 1271356,2 тыс. рублей, внебюджетные источники составляют 4606700,0 тыс. рублей.

В результате мероприятий по реализации программы реализуется подпрограмма «Развитие территорий для жилищного строительства в Ростовской области», основные характеристики которой следующие:

1. Из расчета на душу населения, площадь земельных участков, предоставляемых для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства, в среднем составляет 1,5 кв. м.

2. Объем разработанной проектно-сметной документации, выполненной для строительства жилья, коммунальной и инженерной инфраструктуры, равен 119836,9 тыс. рублей.

3. В среднем, на 1 жителя субъекта Российской Федерации общая площадь строительства жилых помещений, предусмотренная ранее выданными разрешениями на строительство жилых зданий, составляет 0,91 кв. м.

4. Из расчета на 1 тыс. человек населения, сданное в эксплуатацию за год, количество жилых квартир (помещений), достигает 7,4 единицы.

5. К соотношению средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м., средний годовой совокупный денежный дохода семьи, состоящей из 3 человек, составляет 4,12 года.

6. Средняя обеспеченность населения жильем, на 1 жителя, приравнивается к 22,60 кв. м.

7. Будет сдано в эксплуатацию 11964 тыс. кв. м жилья.

8. Ввод жилья, на 1 жителя в год, достигнет отметки в 0,76 кв. м.
9. Площадь земельных участков, в отношении которых не было получено разрешение на ввод в эксплуатацию в течение 3 лет, с даты подписания протокола о результатах торгов (конкурсов аукционов), или принятия решения о предоставлении земельного участка, предоставленных для жилищного строительства составит 48000,0 кв. м.
10. Средняя продолжительность периода ожидания, с момента подачи заявки на предоставление земельного участка под строительство, до даты получения разрешения на строительство, сократится до 10,7 месяца.
11. Сократится до 24,5 месяца средняя продолжительность периода ожидания, со дня выдачи разрешения на строительство жилого здания, до даты получения разрешения на ввод жилого здания в эксплуатацию;
12. С момента подписания протокола о результатах торгов (конкурсов аукционов), по предоставлению земельных участков под жилищное строительство, до даты получения разрешения на строительство продолжительность периода в среднем составит 7,4 месяца.

Реализуемая в настоящее время в Ростовской области Программы «Обеспечение доступным и комфортным жильём населения Ростовской области», по мнению автора, направлена на устойчивое развитие жилищного фонда, так как её мероприятия направлены на факторы устойчивого развития, а именно:

1. Повышение эффективности мер градостроительного регулирования и обеспечения жилищного строительства земельными участками.
2. Реализация механизмов поддержки и развития жилищного строительства для целей коммерческого найма и стимулирования спроса на такое жилье.
3. Обеспечение строительного комплекса Ростовской области высококачественными конкурентоспособными, ресурсо- и энергосберегающими строительными материалами, и изделиями с учетом потребностей региона и имеющихся запасов местных сырьевых ресурсов.



4. Исполнения государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан.

Решение жилищной проблемы молодых граждан, проводится в рамках Областной целевой программы «Обеспечение жильем молодых семей в Ростовской области» на 2010-2012 годы. В течение 2012 года реализовывался первый этап программы. В ходе реализации первого этапа была разработана необходимая нормативная правовая база. В 2012 году муниципальными образованиями Ростовской области были признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий 198 молодых семей. Из них получили финансовую поддержку за счет средств федерального и областного бюджетов 141 молодая семья. Таким образом, доля молодых семей, улучшивших жилищные условия по Программе, составила 71,2 процента. Доля оплаченных свидетельств по средствам 2012 года на 1 апреля 2007 года составила 20,6 процента. Общий процент выполнения мероприятий составил 98,8. Анализ реализации мероприятий в 2007 году показал, что намеченные цели выполнены. В 2008 году плановый показатель количества молодых семей – получателей социальной выплаты выполнен на 108,4 процента. Показатель количества молодых семей, улучшивших жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных жилищных кредитов и займов) при оказании содействия за счет средств федерального, областного и местных бюджетов, на 1 января 2009 года составил 36

Для Ростовской области в последние годы, особую актуальность приобрела проблема обеспечения экономически выгодного и экологически выдержанного обращения с твердыми бытовыми отходами (ТБО). Для снижения износа основных фондов и повышения качества коммунальных услуг, решения экологических вопросов необходимо обеспечить грандиозную реализацию инвестиционных проектов по модернизации объектов коммунального комплекса. Привлечение инвестиционных средств на долгосрочный период позволит организациям коммунального комплекса снизить издержки предоставления коммунальных услуг, обеспечить возвратность кредитов и оку-

паемость инвестиций без значительного повышения тарифов.

Областная целевая программа «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры Ростовской области» на 2011-2014 годы направлена на формирование условий, обеспечивающих вовлечение частных средств, в том числе заемных, в модернизацию объектов коммунального комплекса.

Приоритетные цели программы:

1. Государственная поддержка при осуществлении инвестиционных проектов, по модернизации электрических сетей уличного (наружного) освещения; и коммунальной инфраструктуры муниципальных образований Ростовской области.

2. Организация эффективной системы управления в секторе коммунальных услуг.

3. Создание эффективных механизмов тарифного регулирования коммунальных услуг для стимулирования среднесрочных и долгосрочных инвестиций.

4. Стимулирование использования ресурсосберегающих технологий для эффективной деятельности организаций жилищно-коммунального хозяйства.

5. Восстановление института охраны труда, для создания безаварийных условий эксплуатации коммунальной инфраструктуры при оказании коммунальных услуг.

Объем инвестирования программы рассчитан на период 2011 – 2014г.г. в 16509812,7 тыс. рублей, из них средства федерального бюджета 4554160,9 тыс. рублей, средства бюджета Ростовской области 3130472,5 тыс. рублей, средства муниципальных бюджетов 585179,3 тыс. рублей, средства внебюджетных источников 8240000,0 тыс. рублей.

Конечными результатами реализации программы являются целевые показатели:

- сохранение на уровне 100% доли городских округов и городских поселений, в которых утверждены программы комплексного развития систем

коммунальной инфраструктуры, с численностью населения более 50 тыс. человек, в полном объеме;

- снижение потерь до 0% по основному виду деятельности организациями коммунального комплекса вследствие перерасчета платежей потребителей из-за предоставления коммунальных услуг и ресурсов, с перерывами, превышающими установленную продолжительность или ненадлежащего качества исходя из расчета на единицу дохода от реализации услуг;

- снижение уровня потерь тепловой энергии не выше 10,2% от суммарного объема отпуска тепловой энергии потребителям;

- снижение расходов в части компенсации разницы, между тарифами установленными для населения и экономически обоснованными тарифами, а так же покрытия убытков, возникающих от применением регулируемых цен на жилищно-коммунальные услуги, до 0,0 тыс. рублей из средств консолидированного бюджета Ростовской области, на финансирование жилищно-коммунального хозяйства;

- снижение износа коммунальной инфраструктуры до уровня 47,5%;

- снижение количества, не отвечающих требованиям безопасности, встроенных газовых котельных, не более 46 единиц;

- повышение доли газификации населения Ростовской области до 83,5%;

- повышение доли муниципальных образований, где выполнены мероприятия обеспечения резервными источниками электроснабжения объектов жизнеобеспечения, до 27,9%;

- увеличение количества многоквартирных жилых домов до 5 единиц, в которых завершены работы по реконструкции и повышению эксплуатационной надежности;

- повышение объёма фактически освещенных улиц муниципальных образований Ростовской области в общей протяженности до 47,4%;

- увеличение в общем объеме частных инвестиций в модернизацию коммунального сектора и инфраструктуры до 47%;

- снижение доли убыточных предприятий, жилищно-коммунального сектора до 31,2%;

- снижение финансового результата к доходам, от реализации услуг по основному виду деятельности убыточных организаций коммунального комплекса Ростовской области до 13,6%;

- снижение доли доходов убыточных предприятий коммунального комплекса Ростовской области, от реализации услуг по основному виду деятельности до 14,4 % от общего объёма;

- установление доли организаций коммунального комплекса осуществляющих производство товаров, оказание услуг по тепло-, газо-, электро-, водоснабжению, и водоотведению, очистке сточных вод., с уровнем участия в уставном капитале муниципальных образований и Ростовской области на пределе не более 25 %, а также эксплуатация объектов для захоронения или утилизации твердых бытовых отходов, использующих объекты коммунальной инфраструктуры на праве частной собственности, по концессионному соглашению, или договору аренды до 63,4 %;

- повышение уровня возмещения населением затрат на предоставление жилищно-коммунальных услуг для населения по установленным тарифам до 100,0%.

В общей сложности, в период реализации программы, из бюджетных средств, были проведены работы на 26 объектах, из которых, работы на 11 объектах – перешли на 2013 год, по таким направлениям как:

1. Строительство, капитальный ремонт и реконструкция муниципальных объектов теплоэнергетики, а также включительно проводилась разработка проектно-сметной документации. Из средств бюджетов, работы проводились на 12 объектах, из которых 6 – перешли на 2013 год, в том числе:

2. Реконструкция и строительство объектов теплоснабжения проводились в 7 муниципальных образованиях на 7 объектах, из которых 3 завершены полностью, а 4 перешли на 2013 год. Установлено и реконструировано 19 единиц теплогенерирующих установок. Построена 1 котельная. Реконструи-

ровано и построено сетей теплоснабжения в объеме 7693,5 п.м.

3. Выполнены работы на тепловых сетях на 70 объектах, за счет привлечения внебюджетных средств в общем объеме 6,66 км.

4. Завершено исполнение работ на 187 объектах: 12,33 км тепловых сетей.

5. Завершены научно-исследовательские работы (НИР) по разработке региональной комплексной программы управления отходами производства, потребления и вторичными материальными ресурсами Ростовской области. Проектирование строительства полигона твердых бытовых отходов, разработка проектно-сметной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт муниципальных объектов размещения отходов потребления, по которому получено положительное заключение государственной экспертизы.

3. За счет бюджетных средств, проводились работы в 4-х муниципальных образованиях, на 6 объектах включая разработку проектно-сметной документации и строительство газовых сетей. На 3-х объектах завершены работы, а 3 объекта – перешли на 2013 год. Построено 7 газорегуляторных пунктов и 24,7 км газовых сетей.

В рамках выполнения программы созданы условия, обеспечивающие вовлечение частных, в том числе заемных, средств в модернизацию объектов коммунальной инфраструктуры, и на этих условиях реализовывать инвестиционные проекты в муниципальных образованиях.

В рамках Областной целевой программы «Капитальный ремонт многоквартирных домов и создание условий для управления многоквартирными домами на территории Ростовской области в 2007-2011 годах», применяются новые способы управления многоквартирными домами. Эти способы, ориентированы на главенствующую в ней роль собственников помещений в многоквартирных домах, основанную на принципе снижения степени участия органов местного самоуправления в управлении жилищным фондом, а также активное участие граждан по управлению своей собственностью в сфере

ЖКХ.

Индикатором эффективности реализуемых на региональном уровне мер, можно считать количество МКД, собственники помещений в которых приняли и реализовали решение о выборе способа управления своими домами. Результатом реализации этого выбора, стало обучение физических лиц для осуществления управления многоквартирными домами или имеющих намерение осуществлять такую деятельность в 48336 многоквартирных домах.

Важнейшей задачей устойчивого развития жилищного фонда города должно стать не только новое строительство жилья, но и обновление существующего жилищного фонда за счёт капитального ремонта, модернизации и реконструкции жилых домов, исключая жилые дома, имеющие историческую ценность и требующие специального обоснования и решения. Процессы капитального ремонта, модернизации и реконструкции являются процессами строительного переустройства зданий и важным этапом в течение жизненного цикла. В целях устойчивого развития жилищного фонда строительное переустройство жилых зданий должно осуществляться с повышением темпов прироста жилья, повышением уровня комфортности, с одной стороны, и со снижением уровня потребления энергетических ресурсов, с другой. Таким образом, возникает необходимость моделирования устойчивого развития жилищного фонда. Особенно это актуально для крупных городов, жилищный фонд которых, в большинстве представлен многоквартирными домами, управление которыми связано с обязательными требованиями к повышению энергоэффективности и проведением программ обязательных капитальных ремонтов [80].

### **2.3. Исследование критериев и индикаторов оценки эффективности системы управления жилищным фондом**

С целью устойчивого развития жилищного фонда управление им

должно быть основано на системном подходе, обоснование которого приведено в 1 главе диссертационного исследования. Для оценки эффективности управления жилищным фондом крупного города как сложной системой необходимым является выявление и формулировка критериев и индикаторов, учитывающих как специфику жилищного фонда крупного города, так и принципы устойчивого развития. Так как главным в устойчивом развитии является человек, а в данном случае собственник отдельного здания или помещения в МКД, возникает объективная необходимость строить систему оценочных критериев исходя из данных субъектов – пользователей Жилищного фонда и услуг ЖКХ. Учитывая их многообразие, основанное трансформированной автором трактовке жилищного фонда с учетом специфики крупного города, целесообразно их ранжировать по группам пользователей. Также целесообразно использование оценочных методик систем управления, что позволит разработать модели управления жилищным фондом, целесообразные для отдельной группы потребителей, а также разработать модель и стратегию дальнейшего развития. Таким образом, вопросы систематизации оценочного аппарата в контексте соответствующих критериев и индикаторов связанных с процессом управления жилищным фондом представляются достаточно актуальными.

В исследовании Минеевой И.В. предлагается система показателей, характеризующих конкретный объект жилищного фонда. Методика основана на трехуровневой системе показателей [53]. Использование системы показателей направлено на расчет интегрального показателя, включающего в себя три блока, позволяющих на основе агрегированных показателей оценить текущее состояние, а так же оценить перспективы эффективности развития системы управления жилищным фондом крупного города.

Оценка управления жилищным фондом крупного города, а также инвестиционного развития данной объектной области с точки зрения устойчивого развития всего города, основана на оценке трех основных блоков:

С точки зрения перспектив управления и инвестиционного развития

такими блоками являются:

– технические показатели состояния объектов жилищного фонда, которые позволяют оценить степень износа сооружения, оценить оборудование и инженерное сооружение помещений и прилежащих территорий;

– блок оценки благоустройства объектов жилищного фонда, а также прилежащих территорий и помещений общего пользования, показатели, характеризующие уровень благоустройства жилого дома;

– блок оценки платежеспособности и активности проживающих на территории объектов жилищного фонда с точки зрения управления им.

Таким образом, общий интегральный показатель (ИП) будет определяться на основе суммирования показателей по каждому из трех обозначенных блоков, и, соответственно, расчетная формула примет следующий вид:

$$\text{ИП} = K_1 * \text{АП}_1 + K_2 * \text{АП}_2 + K_3 * \text{АП}_3, \quad (2.1)$$

где:  $\text{АП}_1, \text{АП}_2, \text{АП}_3$  – агрегированные показатели по трём основным предлагаемым блокам показателей;

$K_1, K_2, K_3$  – коэффициенты весомости, определённые логическим путём.

Рассматривая по отдельности каждый блок, необходимо отметить, что блок оценки состояния объектов жилищного фонда должен рассчитываться по следующей формуле:

$$\text{АП}_I = \sum_{i=1}^I K_i * \text{ЧП}_i \quad (2.2)$$

где:  $\text{ЧП}_i$  –  $i$ -й частный показатель, характеризующий данный агрегированный показатель;

$K_i$  – коэффициент совместимости его частного показателя с другими показателями данного блока;

$I$  – количество частных показателей, характеризующих данный агрегированный показатель.

Второй блок оценки благоустройства жилищного фонда представляет из себя сумму частных показателей. Последние, в свою очередь, основаны на



бальной оценке экспертами отсутствия или наличия определенной группы факторов, которые являются интегральными и отражают степень благоустройства жилищного фонда, прилежащих территорий, а так же помещений общего пользования. Данный показатель рассчитывается следующим образом:

$$АП2 = \sum_{j=1}^J ЧП_j \quad (2.3)$$

где:  $ЧП_j$  – j-й частный показатель, характеризующий данный агрегированный показатель;

$J$  – количество частных показателей, характеризующих данный агрегированный показатель.

Третий блок, отражающий степень платежеспособности жильцов, а также их активность в части управления жилищным фондом, на территории которого они проживают, так же представляет собой сумму частных показателей. Их значение должно варьироваться, что будет отражено в выделении отдельных групп показателей. Таким образом, ранжируются показатели собственно платежеспособности населения, а показатель активности и эффективности применения элементов самоуправления жилищным фондом должен добавлять дополнительные баллы к интегральной оценке платежеспособности жильцов. Расчет в этом случае должен осуществляться следующим образом:

$$АПЗ = n1\left(\frac{1}{5} ЧП^1\right) + n2\left(\frac{1}{4} ЧП^1\right) + n3\left(\frac{1}{5} ЧП^1\right) + ЧП^4 \quad (2.4)$$

Графически систему показателей, характеризующих конкретный объект жилищного фонда, можно представить в виде блок-схемы (рис. 2.7).

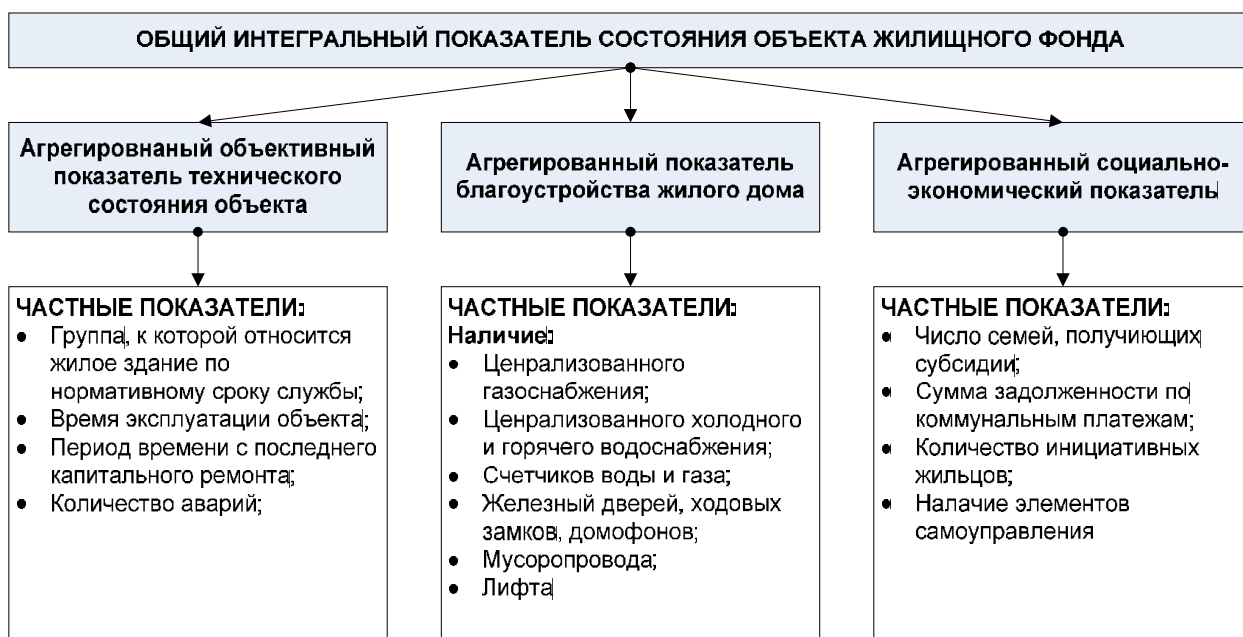


Рисунок 2.7 – Графическая блок-схема показателей, отражающих состояние объекта жилищного фонда [66]

Согласно исследованиям Гончарова А.М., рассматривая качество услуг жилищно-коммунального хозяйства необходимо выделять три подсистемы: «производство услуги, работ», «потребители», «контролирующие органы». Каждая из подсистем в свою очередь позволяет оценить уровень качества на входе, уровень качества, определяемый ожиданиями, и определяют условие для выходов подсистемы, так называемый фактор сравнения (табл. 2.10).

Таблица 2.10 – Уровень качества услуг на выходе подсистем и факторов сравнения [5]

Наименование подсистемы	Уровень качества на входе подсистемы	Уровень качества, определяемый ожиданиями в подсистеме	Условие для выхода подсистемы (фактор сравнения)
«Производство услуги, работы»	Заданный уровень качества (Кзад)	Исполненный уровень качества (Кисп)	$K_{исп} > K_{зад}$
«Потребитель»	Исполненный уровень качества (Кисп)	Ожидаемый уровень качества (Кожид)	$K_{исп} > K_{ожид}$
«Контролирующие органы»	Исполненный уровень качества (Кисп)	Уровень качества, установленный нормативами (Кнорм)	$K_{исп} > K_{норм}$

Как система, жилищный фонд в части предоставления услуг жилищно-

коммунального хозяйства стремиться к определенному уровню эффективности, а в целом – к равновесию системы. Таким образом, сопоставляя факторы сравнения на выходе, можно определить условие равновесия всей системы исходя из обеспечения условия равновесия  $i$ -услуги, что может быть представлено в виде математической модели следующим образом:

$$K_{(i)зад} = K_{(i)Исп} = K_{(i)Ожид} = K_{(i)норм} \quad (2.5)$$

Если учесть, что:

а) уровень нормативного качества жилищно-коммунальных услуг регламентирован рядом документов, среди которых выделяют ГОСТы, СНиПы, ВСНы и т.п. ( $K_{норм}$ ).

б) уровень заданный качества жилищно-коммунальных услуг ( $K_{зад}$ ) будет определяться на основе требований, отраженных в нормативных документах.

В этих условиях показатель равновесия системы управления жилищным фондом с точки зрения качества предоставления жилищно-коммунальных услуг на территории конкретного объекта будет выглядеть как  $K_{зад} = K_{норм}$  и будет отражаться в виде конкретного параметра. Зависимыми от внешней среды являются такие показатели, как исполненный уровень качества ( $K_{исп}$ ) и ожидаемы уровень качества ( $K_{ожид}$ ), которые так же находятся в прямой зависимости от человеческого фактора [17].

Таким образом, в предлагаемом Гончаровым А.М. алгоритме обозначенных два выше показателя могут, во-первых, изменяться и во-вторых, не всегда быть равными. В этой связи задачей достижения условия равновесия системы управления жилищным фондом крупного города может рассматриваться с позиции базовой модели контроля уровня качества услуг жилищно-коммунального хозяйства путем сбалансированности входящих в модель параметров, а именно:

$$K_{(i)зад} = K_{(i)исп} = K_{(i)ожид} \quad [17] \quad (2.6)$$

По мнению автора, в связи с тем, что уровень качества предоставляемых услуг жилищно-коммунального хозяйства, как и любых других услуг,

определяется каждым потребителем самостоятельно на основе его индивидуальных представлений о том, что является качеством, обозначенная задача с точки зрения ее разрешимости и организации является сложной.

Согласно теории Ричарда Оливера [11], уровень удовлетворенности качеством услуг напрямую зависит от двух основных факторов:

- каждый потребитель априори представляет довольно завышенный уровень ожиданий, а как следствие – уровень качества предоставляемых услуг;
- в случае определенной специфики предоставления услуг требуется информированность потребителя об этом, что зачастую является сниженным.

Таким образом, с целью удовлетворения ожиданий потребителя в части качества предоставления услуг жилищно-коммунального хозяйства на территории объекта жилищного фонда и снижения степени его неудовлетворенности помимо собственно повышения качества предоставляемых услуг, необходимо вести информационно-разъяснительную работу с жильцами, направленную на информирование о возможностях предоставления услуг.

На основе вышеизложенного можно сделать вывод о том, что равновесие системы управления жилищным фондом крупного города может быть достигнуто путем достижения равновесия между ожидаемым потребителем уровнем качества предоставляемых услуг к исполненному, то есть по своей сути заданному. Практически это означает удовлетворенность потребителя в части качества предоставляемых услуг. Как показатель, качество товара или услуги представляет собой интегральный показатель, основанный на совокупности нескольких показателей. Так как предметной областью диссертационного исследования являются процессы управления жилищным фондом крупного города, то входящие в эту систему услуги жилищно-коммунального хозяйства также являются интегральными и состоят из трех взаимосвязанных элементов: качество услуги, качество уровня сопровождаемого сервиса, качество управления бизнес-процессом оказания услуги, а также сервиса (рисунк 16).

Учитывая, что жилищно-коммунальные услуги представляют собой также систему, что может быть отражено в перечне услуг, которые предоставляются потребителям с точки зрения обеспечения жизнедеятельности жилищного фонда, можно построить матрицу показателей качества услуг (рис. 2.8). Учитывая многоплановость услуг, предоставляемых сферой ЖКХ, показателей качества может быть более 100.



Рисунок 2.8 – Составные компоненты качества жилищно-коммунальных услуг [17]

Таким образом, составными компонентами оценки системы управления жилищным фондом являются компоненты технического, организационного и управленческого уровней. Перечень услуг, которые могут быть оказаны жильцам жилищного фонда, может быть специфичен и меняться в зависимости от выбора собственников объекта жилищного фонда. Следовательно, показатели качества услуг и работ, оказанным пользователям жилищного фонда, можно представить в виде матрицы (рис. 2.9).



Рисунок 2.9 – Матрица показателей качества ремонтно-строительных и эксплуатационных услуг [5]

Необходимо отметить, что отдельная ячейка матрицы представляет собой отдельный оценочный элемент относительно уровня качества услуги, который рассчитывается по определенному параметру. Как отдельный элемент могут рассматриваться не только ячейки, но и столбцы, и строки матрицы. Например, столбец с точки зрения оценки качества услуг сервиса, или строка как сумма показателей для оценки качества работы конкретных исполнителей, ответственных за уровень качества предоставляемых услуг.

Традиционно базовыми временными периодами оценки являются один месяц, квартал или год. Вместе с тем, учитывая специфику исследуемой предметной области, период оценки уровня качества услуг может быть иным. Как указывает Гончарова А.М., в контексте управления жилищным фондом крупного города, расчет показателя качества  $n$ -ой услуги представляется целесообразным осуществлять в четыре этапа.

Первый этап – определяется показатель значения качества  $n$ -ой услуги  $K_n^{усл}$ . Используется прямая пропорциональная зависимость нормативного ( $t_{норм}$ ) и фактического ( $t_{факт}$ ) параметров оказанной услуги для оценки показателя качества услуги:

$$K_{ком}^{усл}(n) = \frac{t_{факт}}{t_{норм}} \quad (2.7)$$

Применение этого соотношения всегда обеспечивает интервал получаемой оценки параметра качества услуги в следующих пределах:

$$0 \leq K_n^{усл} \leq 1 \quad (2.8)$$

Второй этап – определяется показатель значения качества сервиса  $n$ -ой услуги сервиса  $K_n^{сервиса}$ . Значение определяется по такому же соотношения нормативного и фактического параметров оказанной услуги.

Третий этап – определяется (по обозначенному выше соотношению) показатель значения качества управления  $n$ -ой услугой  $K_n^{Управления}$ .

Четвертый этап – определяется среднее арифметическое значений показателей качества  $n$ -ой услуги по формуле:

$$K(n) = (K_n^{усл} + K_n^{сервиса} + K_n^{управления}) / 3 \quad (2.9)$$

Интегральный показатель, основанный на расчете количественных параметров качества каждой n-ой услуги, определяется на основе следующей формулы:

$$K_{общ} = \frac{\sum_1^n K(n)}{n} \quad (2.10)$$

где:  $K_{(n)}$  – оценка качества оказанной потребителю n-й услуги;

n – количество оцениваемых услуг [17].

Важно обратить внимание на следующие факторы:

а) учитывая специфику услуг жилищно-коммунального хозяйства и их разноплановость, представляется целесообразным производить расчет показателя качества услуги в зависимости от целей управляющего как по отдельным группам услуг, так и по всему перечню предоставляемых услуг.

б) с целью избегания субъективности оценки качества предоставляемых услуг представляется целесообразным использование метода экспертной оценки, либо анкетирования собственно потребителей услуг и выведения средних показателей.

Поскольку жилищный фонд представляет из себя совокупность различного рода строений, эффективность управления жилищным фондом крупного города может быть рассмотрена в контексте уровня физического и морального износа строений, входящих в состав всего жилищного фонда крупного города.

Физический износ как оценочный показатель отражает техническое состояние здания в целом, а также техническое состояние конструктивных элементов, входящих в его состав и инженерного оборудования. Под физическим износом понимается утрата оцениваемого сооружения первоначальных технических и эксплуатационных характеристик, сопряженных с воздействием на него различного рода факторов, в том числе природно-климатических, факторов, связанных с жизнедеятельностью человека и т.п.

Процесс эксплуатации в течение многих лет приводит к тому, что под воздействием химических и механико-физических факторов сооружение теряет свои первоначальные эксплуатационные качества. Потеря технико-эксплуатационных качеств подразумевает снижение конструктивных элементов, входящих в состав сооружения, своей прочностью, стойкостью к факторам внешней окружающей среде и т.п.

Под воздействием физико-механических и химических факторов, в течение многолетней эксплуатации, конструктивные элементы и инженерное оборудование, постоянно теряют свои эксплуатационные качества. Таким образом, здания во временном континууме подвержены разрушению и старению, что обусловлено снижением вышеобозначенных качеств. Износ зданий и конструктивных элементов связан не только с множественными разрушающими факторами, но и от целого ряда условий:

- соблюдение эксплуатационных требований и требований к содержанию;
- обеспечение жизнеспособности системы технического обслуживания;
- своевременное проведение текущих ремонтов;
- специфика местных условий.

Физический износ принято разделять на два основных вида: устранимый и неустранимый. Устранимый физический износ в пределах отдельно взятого здания сопряжен с ухудшением его технико-экономических и эксплуатационных показателей. Первая стадия физического износа характеризуется снижением общих потребительских качеств, увеличением потока отказов работы конструктивных элементов здания, а также инженерных систем. Срок эксплуатации объекта сокращается, а эксплуатационные расходы увеличиваются от года к году, в том числе затраты на текущий ремонт, затраты на техническое обслуживание и иного рода затраты. Основным признаком неустранимого физического износа является то, что дальнейшая эксплуатация сооружения невозможна и сопряжена с опасностью для жизни прожи-



вающих на его территории жильцов, что является обоснованным требованием обеспечения безопасности жизнедеятельности человека.

Снижение эксплуатационных характеристик сооружений связано с силовым воздействием, основанном на объемном увеличении нагрузок, приходящихся на здание, и с воздействием внешней окружающей среды, которое является зачастую агрессивным. Рост первого и второго фактора увеличивает скорость износа и выведение здания из строя.

Помимо устранимого и неустранимого физического износа сооружений выделяют нормальный физический износ. Последний возникает в случае выполнения в нормативные сроки всех работ и мероприятий по ремонту, наладке и обслуживанию конструктивных элементов и инженерных систем, входящих в здание. Данные факторы обуславливают нормативный срок службы сооружения. Нормативные сроки службы сооружения связаны с капитальностью возведенного сооружения (табл. 2.11).

Под величиной физического износа понимается количественное определение технических параметров состояния конструктивных элементов сооружения. Данные параметры отражают долю ущерба, потерю сооружением первоначальных технико-эксплуатационных характеристик, которые удовлетворяют проживающих на территории здания жильцов.

Методикой, позволяющей оценить физический износ здания в целом, является суммирование величин физического износа отдельного конструктивного элемента, входящего в состав сооружения. Последний определяется согласно доли восстановительной стоимости. Установление базовых показателей физического износа определяется путем:

- визуального осмотра конструктивного элемента;
- механически, то есть с использованием технических приспособлений и определения соответствующих характеристик (метр, уровень, отвес и т.п.)

При механическом способе допускается вскрытие отдельных конструктивных элементов сооружения. Точность определения находится в пределах  $\pm 5\%$  и определяется по соответствующим таблицам износа.

В таблицах даны основные признаки износа, характерные для отдельного уровня физического износа и для степени износа и технического состояния отдельного конструктивного элемента и так же сопряжены с ценностью сооружения и условиями его работы. Так, фундаменты построек работают эффективней по сравнению со стенами, имея интервал данных принятый 20%, при этом отличительные особенности физического износа указаны для средних значений. Износ основных конструктивных элементов указан с интервалом 10%, а признаки даны для крайних значений [63].

Физический износ всего сооружения как совокупность износа отдельных конструктивных элементов определяется по формуле:

$$\Phi_3 = \frac{\sum_{i=1}^n I_i * \Phi_{ki}}{100} \quad (2.11)$$

где:  $I_i$  – удельный вес стоимости конструктивного элемента от восстановительной стоимости, %;

$\Phi_{ki}$  – показатель физического износа конструктивного элемента, установленного при техническом обследовании, %;

$n$  – число конструктивных элементов.

При оценке эксплуатации жилищного фонда важной является оценка динамики физического износа, которая отражает характер количественных изменений объектов жилищного фонда во времени и таким образом, напрямую зависит от фактического срока эксплуатации.

Несмотря на то, что факторы, влияющие на физический износ сооружений схожи, они по-разному влияют на конструктивные элементы сооружений, а также на износ материалов. В целом, срок службы всего здания зависит от срока службы и долговечности конструкций, входящих в его состав. А конструктивные элементы сооружений по сроку службы неравнозначны. Также, при оценке физического износа следует учитывать объективные различия, характеризующие те или иные конструктивные элементы. Так, в процессе эксплуатации лестничные марши и наружные стены, несмотря на воз-

возможности сравнения прочности, безусловно испытывают разные нагрузки. Таким образом, помимо факторов воздействия внешней окружающей среды, характеризующейся природными и человеческими параметрами, важным является временной фактор, под которым понимается: во-первых, долговечность здания, то есть предельные возможности (сроки) его использования, а во-вторых – фактический возраст здания, то есть срок эксплуатации на момент оценки.

Предельный срок службы сооружения определяется продолжительностью времени обеспечения прочности службы несущих конструктивных элементов сооружений. Предельный срок службы сооружения зачастую совпадает с его нормативным сроком службы. Последний характеризуется группами капитальности постройки сооружения (табл. 2.11).

Снижению динамики физического износа способствует комплекс мероприятий, направленных на простое воспроизводство зданий и сооружений, а именно – проведение текущих и своевременных капитальных ремонтных работ. Важно отметить, что с целью определения эффективности деятельности эксплуатирующей организации учитывается следующий факт: значение физического износа, определенного в ходе обследования не должно превышать значение физического износа, рассчитанного на основе нормативно-справочной документации. Оптимальной эксплуатация будет в том случае, когда в ходе эксплуатации объектов жилищного фонда проводится полный комплекс работ, направленных на поддержание нормативных технических характеристик здания и с этой целью проводится соответствующий комплекс работ, своевременно и в полном объеме. Данный комплекс включает в себя текущий и капитальный ремонт.

В различные периоды эксплуатации может наблюдаться снижение физического износа, что отражено на рисунке 2.10. Данный факт обусловлен тем, что эксплуатирующая организация своевременно и в полном объеме проводила капитальные ремонты сооружения, а в случае необходимости осуществляла замену в полном объеме отдельных конструктивных элемен-

тов. Особенно это важно в период окончания срока службы того или иного конструктивного элемента.

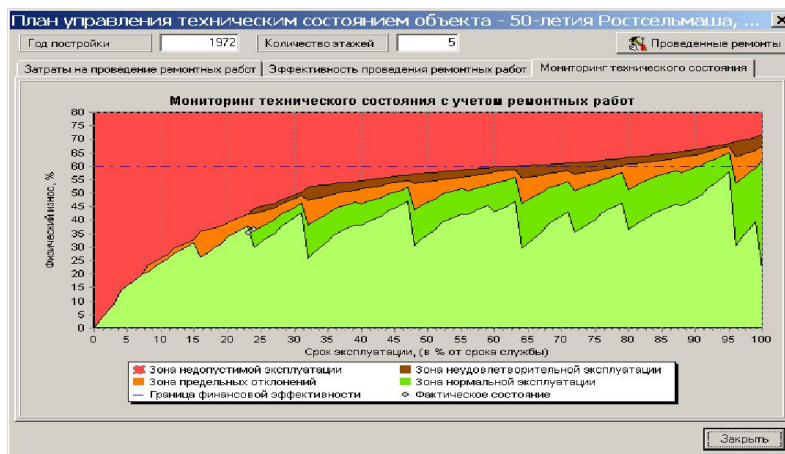


Рисунок 2.10 – Зависимость физического износа здания от периода и качества эксплуатации [89]

Таблица 2.11 – Оценка технического состояния эксплуатируемых зданий [63]

Категории технического состояния зданий	Физический износ, %	Характер повреждений	Качественная оценка технического состояния	Условия эксплуатации	Потребность в ремонтах	Снижение несущей способности, %
1	2	3	4	5	6	7
1	0-10%	Повреждений и видимых дефектов нет	Конструкции отвечают предъявленным к ним эксплуатационным требованиям	Хорошие	Нет	Нет
2	10-20%	Волосяные и мелкие трещины в несущих конструкциях с максимальным раскрытием до 0,3 мм. Максимальное раскрытие трещин в перегородках и раскрытие швов до 0,5 мм. Незначительное растрескивание штукатурки в кирпичных стенах	Конструкции не в полной мере отвечают предъявленным к ним эксплуатационным требованиям	Нормальные с незначительными повреждениями удовлетворительные	Профилактический ремонт с заделкой трещин и швов	До 15%
3	20-30%	Трещины в отдельных стеновых панелях с раскрытием до 2 мм. Раскрытие швов до 3 мм. Сдвиг панелей перекрытий, лестничных площадок и маршей с опор до 0,15 проектного описания. Местное отслоение штукатурки кирпичных стен на небольших участках	Конструкции не в полной мере отвечают предъявленным к ним эксплуатационным требованиям	Повреждения, не вызывающие нарушений	Непредвиденный текущий ремонт без разработки проекта усиления	До 20%
4	30-40%	Деформации в здании носят локальный характер с максимальным раскрытием трещин до 10 мм. Сдвиг конструкций с опорных площадок на отдельных участках до 0,25 от проектного опирания. Отслаивание штукатурки по потолкам и стенам на отдельных участках	В конструкциях наблюдаются деформации и дефекты, свидетельствующие о снижении их несущей способности. Необходимы работы по усилению и ремонту кладки до 25%	Повреждения, вызывающие частичное прекращение эксплуатации	Выборочный капитальный ремонт с разработкой проекта усиления отдельных элементов (при необходимости)	До 25 %

1	2	3	4	5	6	7
5	41-60%	Массовые образования трещин в 25% стеновых панелей с раскрытием 3-5 мм. Раскрытие свыше 25% швов панелей и плит перекрытий до 5-10 мм. Образование трещин в фундаментах до 5 мм. Уменьшение площади опирания конструкций на опорные площадки на 0,25 проектного размера. Перекос дверных и оконных коробок. Отдельных участках	В конструкциях наблюдаются деформации и дефекты, говорящие о снижении несущей способности. Требуется проведение страховочных мероприятий. Состояние конструкций - технически неисправное	Повреждения, вызывающие временное прекращение эксплуатации	Комплексный капитальный ремонт с разработкой проекта усиления здания в целом	До 40%
6	61-75%	Массовые образования трещин с максимальным раскрытием 5-10 мм. Сдвиги конструкций с опорных площадок на величину, превышающую 0.25 от проектной. Потеря устойчивости и прочности отдельных элементов	В конструкциях наблюдаются деформации и дефекты свидетельствующие о потере ими несущей способности. Состояние конструкций - аварийное. Возникает угроза обрушения. Необходимо немедленное удаление людей из опасных зон	Повреждения, вызывающие полную потерю эксплуатационных качеств здания	Ремонт нецелесообразен Полная разборка здания	50% и выше

Как видно из рисунка 2.10, оценка физического износа сооружений в период его эксплуатации позволяет выявить отдельные области. Они соответствуют максимальному и минимальному показателям физического износа, характерным в различные периоды эксплуатации сооружения при нормативных режимах эксплуатации.

В таблице 2.11 отражена качественная оценка технического состояния объектов жилищного фонда, которая может обусловить потребность в капитальном ремонте или замену (при возможности) конструктивных элементов здания в следствие снижения их несущей способности.

Как было отмечено, износ подразделяется не только на физический, но и на моральный износ. Моральный износ не коррелирует с износом физическим и наступает независимо от него. По своему контенту моральный износ представляет собой снижение или утрату качественных параметров объектов жилищного фонда вследствие изменения нормативных требований к уровню комфортабельности, благоустройству собственно сооружений и близлежащих территорий, а так же к планировке. Вследствие роста материально обеспеченности населения крупного города физический износ наступает позже морального. Моральный износ сооружений (иначе – моральное старение) бывает двух форм – первой ( $M_1$ ) и второй ( $M_2$ ).

Моральное старение первой формы  $M_1$  обусловлено снижением стоимости здания, сопряженного с научно-техническим прогрессом, который позволяет снизить себестоимость строительства вследствие обесценивания ранее построенных зданий, связанное с применением инновационных технологий и материалов. Расчет морального старения первой формы  $M_1$  производится по формуле [9]:

$$M_1 = (1 - \varphi) * C_{cm} = P_1 * C_{cm} \quad (2.12)$$

где:  $M_1$  – абсолютная величина обесценивания, руб.;

$P_1$  – показатель первой формы морального износа;

$C_{cm}$  – стоимость аналогичного старого сооружения;

$\varphi$  – отношение стоимости аналогичных, нового  $C_n$  и старого  $C_{ct}$  соору-

жений.

Официальной методики, позволяющей оценить моральное старение второй формы, в настоящее время не существует. Вместе с тем необходимо отметить сложность и индивидуальность подхода к его расчету.

Под моральным старением второй формы  $M_2$  понимается старение здания, его элементов или инженерных систем вследствие несоответствия существующих на момент оценки нормативным объемно-планировочным, конструктивным, санитарно-гигиеническим и другим требованиям. На практике данный вид морального старения в современных условиях встречается все чаще и возникает объективная потребность в его устранении. Его величину можно оценить на основе сравнения балансовой стоимости сооружения (восстановительной) и аналогичного нового, возведенного на основе действующих нормативно-технических требований в строительстве, с применением инновационных технологий и материалов. Данное условие математически может быть отражено следующим образом:

$$M_2 = P_2 * C = K_M \quad (2.13)$$

где:  $C$  – первоначальная стоимость сооружения, руб.;

$P_2$  – показатель второй формы морального износа сооружения;

$K_M$  – капитальные вложения в реконструкцию, вызванные моральным старением, руб. [1.а.і.63].

Необходимо отметить, что моральное старение второй формы требует дополнительных затрат, в отличие от морального старения первой формы. Связано это с необходимостью осуществления капитального ремонта, в том числе проведения модернизации сооружения, его переоборудования. В общей сложности, ликвидация морального старения второй формы может потребовать порядка трети стоимости всего капитального ремонта. Вместе с тем требуется не превышение затрат на капитальный ремонт в сравнении со строительством нового здания, что и будет допустимой величиной затрат на устранение морального износа. Вместе восстановление сооружения должно соответствовать новым техническим требованиям и требованиям к уровню



благоустройства.

Характерной особенностью и первого и второго вида морального старения является их скачкообразный характер, напрямую зависящий от характера изменений условий эксплуатации, которые в современных условиях составляет порядка десяти лет.

Суммарная величина морального износа определяется по формуле:

$$M_{\text{сум}} = M_1 + M_2 = \Pi_1 * C_{\text{ст}} + \Pi_2 * C \quad (2.14)$$

где:  $\Pi_1 = 1 - \varphi = 1 - (C/C_{\text{ст}})$ ;

$(C_{\text{ст}} - C)$  – абсолютное обесценивание, вызванное научно-техническим прогрессом.

Как показывает практика, снижение или устранение морального износа возможно на основе реконструкции сооружения. В условиях интенсификации развития отечественного народного хозяйства растет тенденция к увеличению объемов капитального ремонта, обусловленного необходимостью реконструкции объектов жилищного фонда.

Таким образом, воспроизводство жилищного фонда крупного города, направленное на улучшение условий проживания городского населения возможно в двух формах:

- реконструкция поостранных зданий путем их модернизации и капитального ремонта;
- строительство новых зданий с использованием инновационных технологий и материалов.

Сравнивая формы воспроизводства жилищного фонда крупного города, необходимо отметить, что реконструкция с точки зрения обновления, дает наибольшее снижение двух видов износа: и физического, и морального. Учитывая определение и темпы морального износа в современных условиях, его ликвидация имеет приоритетное значение, поскольку в условиях НТП наблюдается его ускорение.

В процессе научно-технического прогресса моральный износ жилищного фонда происходит ускоренными темпами, которые выражаются в несо-

ответствии объемно-планировочных конструктивных качеств, уровню инженерного оборудования и благоустройства, из-за возрастающих потребностей населения, что наглядно подтверждается сложившимся положением, с полностью изношенными зданиями, построенными в 1950 – 1960 гг. Одной из методик учёта износа объектов жилищного фонда, известна методика сплошного обследования жилищного фонда, разработанная в институте Ленжилпроект и широко применяемая в Санкт-Петербурге с 1968 г. [63]. В методике предусмотрена классификация объектов жилищного фонда на четыре группы по моральному износу и на четыре группы по физическому – в зависимости от установленных признаков.

В диссертационной работе Шеиной С.Г. предложен и реализован новый подход к оценке морального и совокупного износов жилых зданий [100]. Данный подход основан на совокупном учете затрат на восполнение физического и морального износов, выраженного в стоимостном выражении для любого этапа жизненного цикла здания, при этом рассчитывают:

а) коэффициент приведенных затрат на устранение физического износа конструктивных элементов и инженерного оборудования здания в целом:

$$K_{\text{ФИзд}} = \frac{C_{\text{ФИзд}}}{C_{\text{здУПВС}}}, \quad (2.15)$$

где:  $C_{\text{ФИзд}}$  – стоимостная оценка физического износа здания в целом;

$C_{\text{здУПВС}}$  – восстановительная стоимость здания, рассчитанная по укрупненным показателям базовой стоимости (УПВС).

б) коэффициент приведенных затрат на устранение морального износа

$$K_{\text{МИзд}} = \frac{C_{\text{МИзд}}}{C_{\text{здУПВС}}}, \quad (2.16)$$

где:  $C_{\text{МИзд}}$  – стоимостная оценка морального износа здания в целом.

в) коэффициент приведенных затрат на устранение совокупного физического и морального износов

$$K = K_{\text{Физд}} + K_{\text{Мизд}} . \quad (2.17)$$

Прогнозируемая стоимостная оценка физического износа для здания в целом

$$C_{\text{физд.}} = \sum_i^1 C_{\text{фui}} \quad (2.18)$$

Проведенные автором исследования позволяют выразить авторское видение криволинейной зависимости укрупненной стоимостной оценки физического износа, в частности, предложено рассчитать стоимостную оценку физического износа, следуя её определению через коэффициент восстановительной стоимости в тройном диапазоне: при значении физического износа: от 0 до 15%, от 15 до 65%, свыше 65% (таблица 2.12).

Таблица 2.12 – Структура стоимостной оценки физического износа здания в тройном диапазоне

Значение физического износа, %	Коэффициент восстановительной стоимости, $k_{\text{вci}}$
0...15	$k_{\text{вci}=0}$
15...65	$k_{\text{вci}=0,000394 \cdot \text{ФИ}^2 - 0,00766 \cdot \text{ФИ} + 0,0372}$
> 65	$k_{\text{вci}=1,2}$

При этом прогнозируемая стоимостная оценка физического износа для одного конструктивного элемента определяется по формуле:

$$C_{\text{фui}} = UB_{\text{к.эл.i}} \cdot C_{\text{зд.УПВС}} \cdot k_{\text{вci}} \quad (2.19)$$

где:  $UB_{\text{к.эл.i}}$  – удельный вес  $i$ -го конструктивного элемента;

$C_{\text{УПВСоснэл.}}$  – восстановительная стоимость основных конструктивных элементов, рассчитанных по УПВС;

$k_{\text{вci}}$  – коэффициент восстановительной стоимости  $i$ -го конструктивного элемента, значение которого заложено в подсистему экономического модуля «Информационно–аналитической системы ЖКХ», позволяет получить изменение физического износа в зависимости от качества эксплуатации для каж-

дого здания. Согласно исследуемой методике, стоимостная оценка физического и морального износа объекта определяется потребностью в определении вида ремонта (комплексный, капитальный, выборочный капитальный, текущий), основываясь на имеющихся данных. Данная оценка зависит от значения коэффициента отношения восстановительной стоимости здания в целом либо конструктивных элементов (коэффициента износа) к стоимости ремонтных работ по устранению физического и морального износов (рис. 2.11) [89].

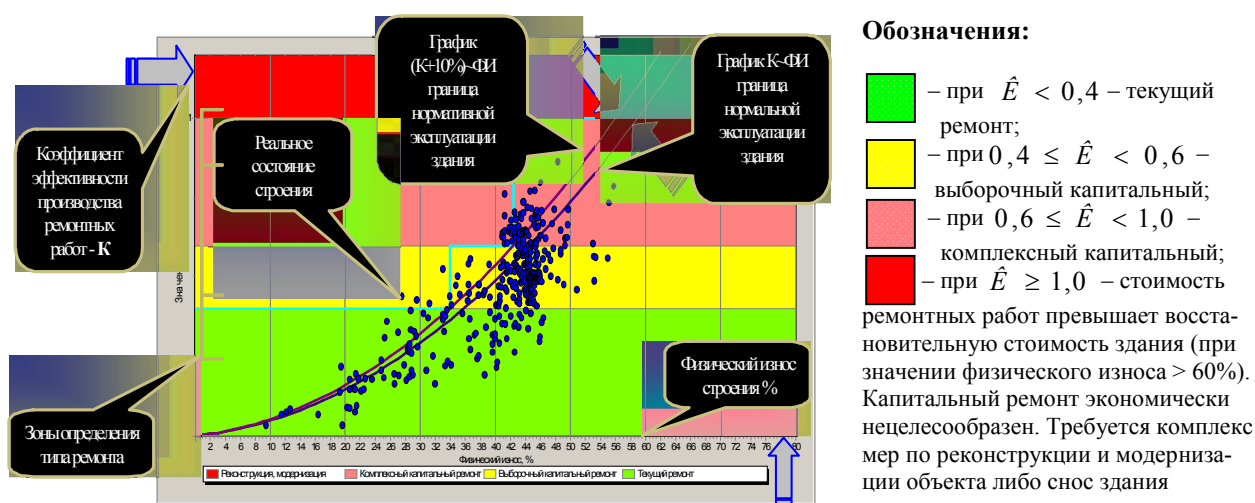


Рисунок 2.11 – Коэффициент отношения стоимости ремонтных работ к восстановительной стоимости здания (коэффициент износа) в ИАС ЖКХ [100]

Таким образом, на основе исследования вышеприведённых методик, можно сделать вывод о том, что для интегральной оценки физического и морального износа объектов жилищного фонда необходимо учитывать большое количество параметров и осуществлять расчёт на основе укрупненных индикаторов, отражающих восстановительную стоимость сооружений. Это позволяет комплексно оценить последовательность и необходимость ремонтно-восстановительных работ и является индикатором эффективности управления жилищным фондом крупного города.

## **2.4. Организационные трансформации системы управления жилищным фондом крупного города**

В соответствии с действующим законодательством (ст. 161 Жилищного кодекса РФ №188-ФЗ от 29.12.2004 г.) в многоквартирном доме собственники помещений обязаны выбрать один из трех способов управления своим домом: непосредственное управление, управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом (иным специализированным потребительским кооперативом), управление управляющей организацией. ТСЖ, выходя на рынок услуг по управлению жилищным фондом, могут функционировать как самостоятельно, так и выбирать компанию или организацию, которая будет управлять их недвижимостью. Законодательно закреплена также возможность на общем собрании собственников помещений не только выбора, но и изменения способа управления домом. Именно поэтому распределение МКД по выбранному способу управления не является статичным и постоянно подвергается организационной трансформации.

Запуск указанных механизмов обусловил необходимость проведения прикладного исследования данного явления в муниципальном образовании г. Ростов-на-Дону с целью первоначального накопления информации о распределении многоквартирных домов по выбранному способу управления. Данное исследование проводилось с участием автора в 2012 году и включало несколько этапов:

1. На первом этапе были определены возможные источники информации (рис. 2.12). После получения необходимых сведений проведено сопоставление данных ведомственной и административной отчетности. Наличие ведомственных различий в подходах при формировании исходных данных существенно затруднило интеграцию сведений. Работа с разнородными массивами данных в условиях отсутствия единых универсальных идентификаторов адресов домов потребовала разработки специального программного обеспечения для автоматизации процесса сопоставления.

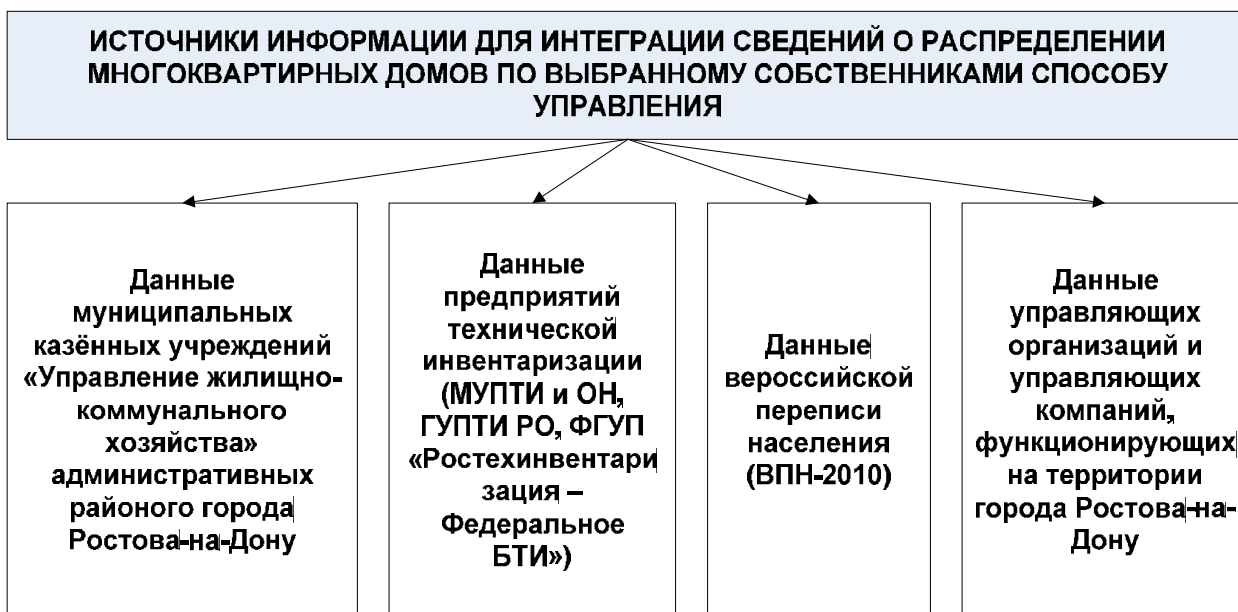


Рисунок 2.12 – Информация для формирования сведений о распределении многоквартирных домов по выбранному собственниками способу управления

2. Анализ расхождений, выявленных при сопоставлении различных информационных источников.

В процессе наложения и совмещения поадресных списков домов были получены протоколы расхождений (наличие адресов по материалам ВПН-2010 и их отсутствие в других списках и наоборот). Данные протоколы были разосланы в районные МКУ УЖКХ для выяснения. В результате проведённой работы причины расхождений были систематизированы и устранены. Одновременно были выявлены проблемы препятствующие учёту МКД в полном объёме:

- возведение на земельных участках частного сектора, садоводческого товарищества и т.д., домов, которые могут быть отнесены к многоквартирным (самовольная постройка). В настоящее время имеет место отсутствие в реестрах МКУ УЖКХ районов города целого ряда многоквартирных домов, так как они являются самовольной постройкой и возведены на землях изначально предназначенных для индивидуального жилищного строительства.

Правовой статус таких объектов нечётко определён в законодательстве, что вызывает ряд сложностей, в том числе с оформлением права собственности на них. После возведения такого строения вокруг объекта недвижимости возникает своеобразный правовой вакуум. Примером является жилая застройка по ул. Бодрой (37а-41а). Эти дома представляют из себя серию пятиэтажных зданий, возведённых на земельных участках частного сектора и зарегистрированные по документам как частная жилая застройка, в тоже время фактически являясь многоквартирным жилым домом.

– жилые дома блокированной застройки. К жилым домам блокированной застройки (блокированные дома) относятся дома не более трёх этажей, состоящие из нескольких блоков, не превышающих десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеющие общую стену или несколько общих стен без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположенный на отдельном земельном участке и имеющий выход на территорию общего пользования (п.п.2 п.2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации). К данной группе домов можно отнести таунхаусы (комплекс малоэтажных домов, совмещённых друг с другом боковыми стенами и имеющими свой выход на земельный участок). В настоящее время статус этих строений чётко не определён, и они могут быть зарегистрированы и как отдельные многоквартирные дома, и как дома блокированной застройки. В соответствии с действующим законодательством жилые дома блокированной застройки относятся к многоквартирным жилым домам, однако имеют целый ряд характерных особенностей, одной из которых является отсутствие мест общего пользования. Вместе с тем, объектом управления в многоквартирном доме является именно общее имущество и собственники должны совместно нести расходы по его содержанию. Кроме того, областной адресной программой «Поэтапный переход на отпуск ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) потребителям Ростовской области в соответствии с показаниями коллективных (общедомовых) приборов учёта потребления таких ресурсов в 2009-2011 годах»

определено, что не требуют установки коллективных приборов учёта потребления многоквартирные дома с числом квартир 2-8, в связи с техническими особенностями подведения к ним коммуникаций бытовых ресурсов. В связи с вышеизложенным очевидна нецелесообразность обязательного характера выбора способа управления домами блокированной застройки. Нечёткость и неоднородность формулировок, таких понятий как, «квартира», «жилые дома блокированной застройки», «многоквартирные дома» требуют ясности и внесения изменений в действующее законодательство, по вопросу введения их отличительных и чётких признаков. Следовательно, для каждого из названных объектов недвижимости необходимо определить явные отличительные физические признаки, для исключения возможности их разного толкования.

### 3. Структура панели исследования.

В результате тщательного изучения совокупности объектов исследования, создания исходной базы данных, систематизации и унификации сведений была сформирована панель исследования, которая представлена ниже (рис. 2.13).

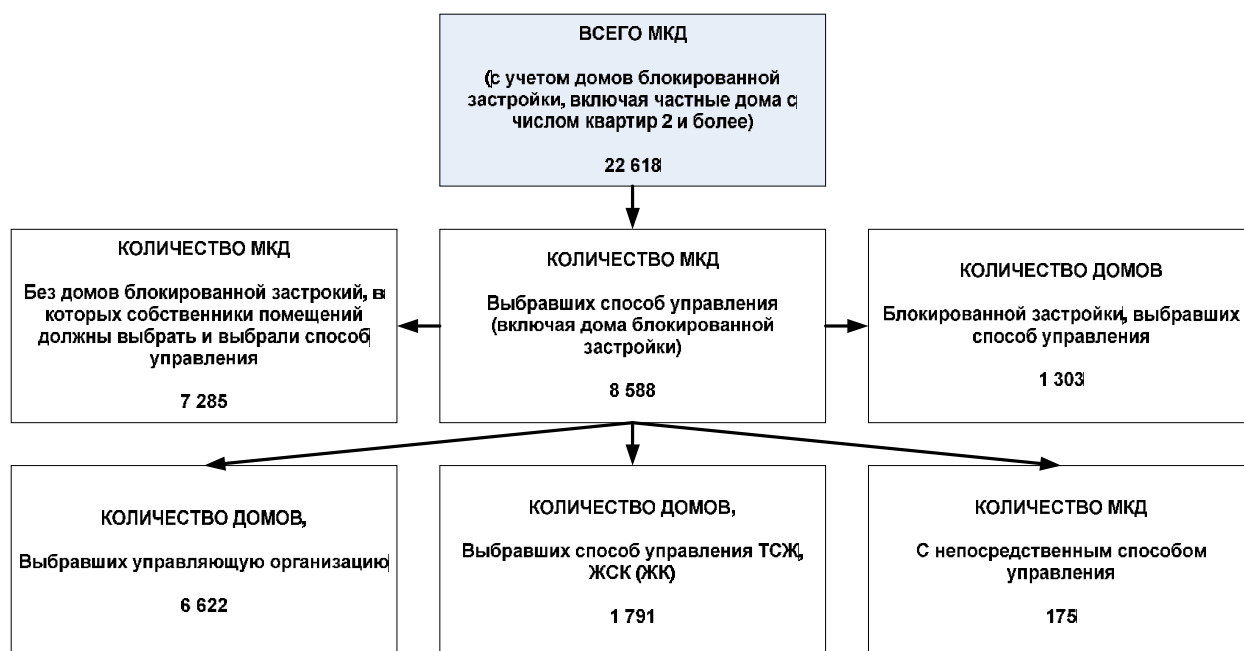


Рисунок 2.13 – Распределение количества многоквартирных домов по способам управления, выбранным собственниками помещений В 2012 году в г. Ростов-на-Дону осуществили выбор и реализуют один



из трёх способов управления жилищным фондом около 7,3 тыс. многоквартирных домов (без учёта домов блокированной застройки). Около 5,4 тыс. многоквартирных домов находятся под управлением управляющей организации (управляющей компании), 1,8 тыс. многоквартирных домов выбрали способ управления в форме товарищества собственников жилья, либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, а 0,12 тыс. многоквартирных домов предпочли непосредственное управление (рис. 2.14).

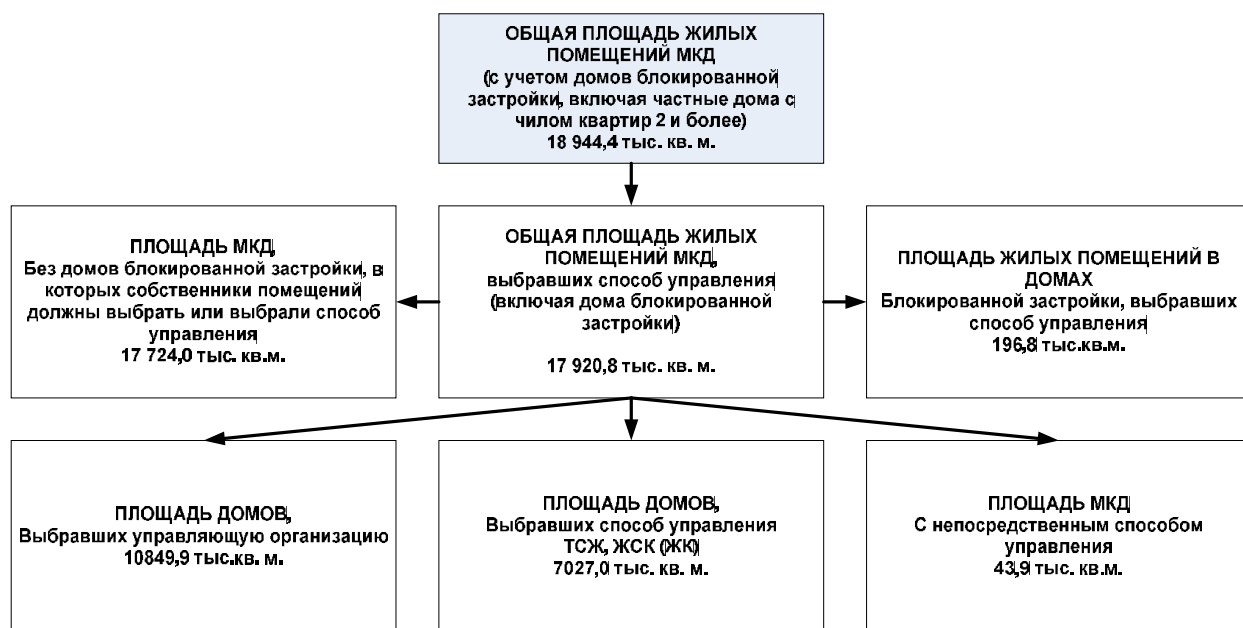


Рисунок 2.14 – Распределение общей площади жилых помещений многоквартирных домов по способам управления, выбранным собственниками помещений

В целом по г. Ростову-на-Дону из всех многоквартирных домов около 74% в качестве способа управления выбрали управление управляющей организацией. Деятельность управляющих организаций (управляющих компаний) достаточно неравномерно распределена по внутригородским районам города. Наиболее широко управляющие организации представлены в Ворошиловском, Советском и Октябрьском районах. На их территории функционирует 34, 29 и 27 управляющих организаций соответственно, в то время как в Пролетарском районе их 9, а в Железнодорожном районе только 7 (рис.

2.15).

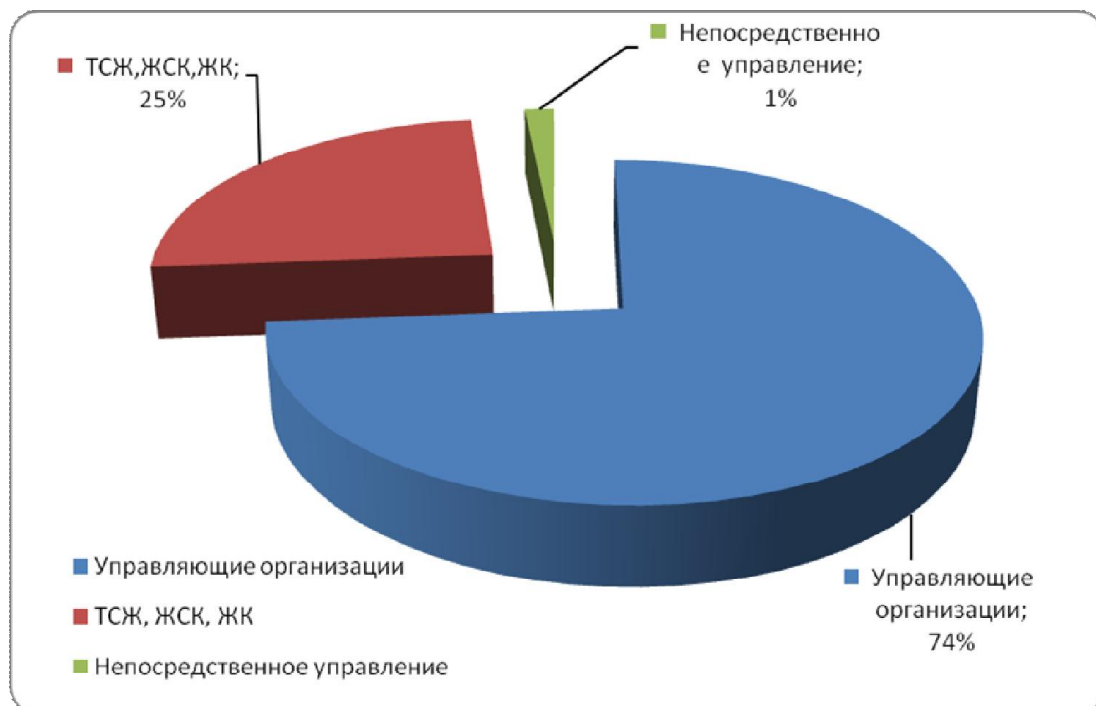


Рисунок 2.15 – Распределение МКД по способу управления, выбранному собственниками помещений г. Ростова-на-Дону

В ходе исследования было установлено, что в Ворошиловском районе три наиболее крупные управляющие организации ООО «УК ЖКХ Пульс», ООО «Юг Жил Сервис» и УО ООО «Спец Строй» оказывают услуги по управлению жилищным фондом каждая в среднем по 16% домов, в Советском районе можно выделить ОАО «ЖКХ Советского района», которая обслуживает 28% домов, в Октябрьском районе ООО УК «Город золотой» 25% домов. Несколько иная ситуация складывается в других районах города. Так, в Пролетарском районе на долю двух управляющих организаций ООО «ЖЭУ-5» и МПУ «ЖЭУ-5» приходится 99 % обслуживаемых многоквартирных домов района, в Первомайском районе две наиболее крупные организации ООО УК «Филипп» и ООО «Коммунальщик Дона» оказывают услуги около 88% многоквартирных домов, из общего числа домов выбравших этот способ управления жилищным фондом. В Ленинском районе ООО «ЖКХ Ленинского района» и ООО «ЖКХ Ленинский 2» в совокупности оказывают услуги 76% многоквартирных домов, в Железнодорожном районе ООО УК

ЖКХ «Железнодорожник«1» и ООО «УК ЖКХ Возрождение» около 67% МКД, а в Кировском районе ООО «Атлант-Строй» - 61% домов. «Тёплый дом» объединяет 45 домов, в Кировском районе ТСЖ «Нижний город» и ТСЖ «Старый город» включают 32 и 54 дома соответственно.

Следует отметить, что из всех многоквартирных домов города собственники помещений которых отдали предпочтение в своём выборе управляющей организации, по числу домов наибольшее количество размещено в Кировском районе, на долю этого района приходится более 19% всех многоквартирных домов этого способа управления. Однако, это в основном старый малоэтажный жилой фонд, и в структуре распределения общей площади жилых помещений доля этих домов составляет лишь около 8%. В тоже время в Ворошиловском районе на 11% домов приходится около 24% общей площади МКД, а в Советском районе на 6,5% домов приходится 16%.

Подавляющее большинство управляющих компаний функционируют на территории своего внутригородского района. Вместе с тем функционируют организации, которые осуществляют управление многоквартирными домами в нескольких районах города. Так, управляющая организация ООО «Элита-Сервис» оказывает услуги 27 домам, расположенным в 7 районах города, ООО «Дома Ростова», обслуживая 37 домов, представлена в трёх внутригородских районах и т.д. Кроме того, в г. Ростове-на-Дону представлены организации, которые управляют жилищным фондом ТСЖ, ЖСК (ЖК). Среди них можно выделить ООО «ЖЭУ-5», которая обслуживает 51 ТСЖ в Пролетарском районе, ООО «Коммунальщик Дона» и ООО УК «Филипп» управляют 20 и 14 ТСЖ, соответственно, в Первомайском районе.

В целом по г. Ростову-на-Дону около 25% всех многоквартирных домов города отдали своё предпочтение управлению в форме товарищества собственников жилья, либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом. При этом 87% из них как способ управления выбрали организацию в форме товарищества собственников жилья (ТСЖ). По общему количеству созданных и функционирующих ТСЖ ли-

дируют Ворошиловский район (185 ед.) и Советский район (182 ед.). Далее по показателю Первомайский район (159 ед.), Ленинский район (131 ед.), Кировский район (128 ед.) и Пролетарский район (126 ед.), а в Железнодорожном районе их только 45.

На фоне того, что ТСЖ, как правило, включают один или два дома, выделяются отдельные наиболее крупные ТСЖ. Так, в Ворошиловском районе ТСЖ «15 микрорайон» объединяет 10 домов, в Первомайском районе ТСЖ «Глория» включает 9 домов, в Октябрьском районе ТСЖ «Андродема» – 8 домов, а в Пролетарском районе ТСЖ. Распределение числа многоквартирных домов г. Ростова-на-Дону, собственники которых выбрали способ управления в форме ТСЖ по районам города относительно равномерное. Так в четырёх районах города: Ворошиловском, Кировском, Пролетарском и Советском количество созданных ТСЖ находится в интервале от 216 до 240 дома. В Первомайском районе таких домов 196, в Ленинском и в Октябрьском районе - 150 и 126, соответственно, а в Железнодорожном районе их только 62.

В целом в г. Ростове-на-Дону такая форма организации, как ЖСК и ЖК значительно уступает ТСЖ. Так, на территории города функционирует 214 таких организаций. Более 43% (93 ед.) ЖСК и ЖК расположены в Советском районе, далее следует Ворошиловский район – 21% (45 ед.) и Первомайский район – 15% (33 ед.). В остальных районах города число ЖСК находится в интервале от 2 до 9 единиц.

Непосредственное управление многоквартирным домом обладает рядом преимуществ, поскольку в данном случае управление осуществляется инициативной группой собственников многоквартирного дома. Базовыми из них являются:

- отсутствие расходов на содержание профессионального штата управленцев товариществом собственников жилья;

- отсутствие расходов, связанных с привлечением юридического лица, а именно – управляющей компании.

Вместе с тем, указанные достоинства могут быть и недостатками в случае, когда значительна площадь жилищного фонда и на нём проживает достаточно большое количество человек. Возникает эффект отрицательного масштаба, при котором может возникнуть и разногласие между жильцами и внутри инициативной группы, как следствие, могут возникнуть проблемы с его управлением. Таким образом, приоритетность непосредственного управления будет в пользу небольших МКД, поскольку в них объем по управлению будет минимальным.

В связи с этим этот вид способа управления не получил в г. Ростове-на-Дону широкого распространения. Собственники только 118 многоквартирных домов или (1,6%) выбрали этот способ управления. Из общего количества домов, выбравших непосредственное управление, 35,6% или 42 МКД размещены в Советском районе, по 20 таких домов находятся в Ворошиловском и Железнодорожном районах, несколько ниже показатель в Кировском и Ленинском районах – 11 и 9 домов, соответственно. В Пролетарском и Первомайском районах города (без учета заблокированных домов) нет многоквартирных домов, собственники которых выбрали бы этот способ управления.

Подводя итог проведенному исследованию, можно сделать вывод о том, что в г. Ростове-на-Дону по состоянию на конец 2012 года собственники всех учтенных многоквартирных домов (без учета домов заблокированной застройки) выбрали и реализуют один из способов управления жилищным фондом. В настоящее время наибольшее предпочтение собственники помещений в многоквартирных домах отдают управляющим организациям. Вместе с тем, в городе представлены и другие формы управления МКД.

Реализация мероприятий по совершенствованию системы управления жилищным фондом крупного города сопряжена с рядом обстоятельств, усложняющих их осуществление которые систематизированы автором и включают четыре основных блока (рис. 2.16).



Рисунок 2.16 – Совокупность проблем обеспечения устойчивости развития жилищного фонда крупного города

Каждый из блоков в свою очередь подразделяется на элементы.

I Блок. «Проблемы нормативно-правового и информационного характера».

1.1. Несовершенство нормативно-законодательной базы касательно вопросов управления жилищным фондом.

1.2. Недостаточный уровень информационно-справочной и разъяснительной работы с жильцами, а также отсутствие активности среди населения, являющегося потребителями услуг.

1.3. Отсутствие или сниженный уровень технико-правовых знаний у потребителей услуг по обслуживанию жилищным фондом – жилищно-коммунальных услуг.

II Блок. «Проблемы технического и обслуживающего характера».

2.1. Неудовлетворительное состояние с точки зрения инженерно-технического обеспечения жилищного фонда и всех, связанных с этим сопут-

ствующих вопросов. В настоящее время потребность в проведении капитальных ремонтов жилищного фонда крупного города зачастую превышает плановые и фактические показатели ежегодно закладываемых в бюджет денежных средств. Связано это с тем, что переданный на обслуживание жилищных фондов не обслуживался на должном уровне с точки зрения качества предоставления жилищно-коммунальных услуг. На практике зачастую не принимались меры, направленные на контроль состояния строительных конструкций, являлся высоким уровень постороннего проникновения в подъезды и иные помещения общего пользования (подвалы, чердачные помещения), что способствовало различного рода хищениям, а так же порче внутридомового оборудования. Также практически не уделялось внимания решению проблемы повышения уровня энергетической эффективности зданий в процессе эксплуатации и проведения капитальных ремонтов. Таким образом, образовался существенный объем ни разу капитально отремонтированных домов, построенных в советский период. В настоящее время большинство из них находятся в предаварийном состоянии. В этой связи существует объективная необходимость введения законодательно обоснованной базы, позволяющей осуществлять централизованно, в пределах муниципальных образований, средств для проведения ремонта жилищного фонда. Новый Жилищный кодекс РФ разорвал цепочки взаимного субсидирования собственников жилья, обеспечивающего поочередное проведение капитального ремонта их домов, схемой взаимного кредитования, разрушив сложившуюся систему перераспределения общегородских ресурсов, предназначенных для инвестирования ремонтов.

2.2. Снижение уровня квалификации работников, осуществляющих деятельность в сфере управления – управляющих жилищных организаций.

Отсутствие конкуренции и профессионализма среди сотрудников управляющих компаний может привести к развитию наличествующих в настоящее время угроз:

- нежелание продолжать схему «взаимного кредитования», возни-

кающей в замен сложившейся схемы инвестирования капитального ремонта жилищного фонда;

- обрушение централизованной системы расчетов, отказ от выполнения мероприятий, не связанных непосредственно с содержанием конкретного дома и ряд других угроз, вытекающих из отсутствия достаточных полномочий у города, для воздействия на управляющие организации;

- появление на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, так называемых организаций-авантюристов;

- использование управляющими организациями полномочий от собственников жилья, для понуждения к неплановым расходам бюджета города по содержанию и ремонту домов, завышением цен на ремонт и содержание МКД, намного выше, заложенных в муниципальном жилфонде, завышением объемов капремонта и т.д., включая судебные тяжбы по нежилым помещениям.

### III Блок. «Управленческие проблемы».

#### 3.1. Появление новых участников жилищных отношений.

В результате введения нового Жилищного кодекса РФ и проведения реформы ЖКХ появились новые субъекты управления жилищным фондом крупного города, вовлечение которых в схему управления, по мнению автора, мешает сама существующая система. Данная система сохранила нерыночные механизмы управления жилищным фондом, при этом субъектами управления жилищным фондом крупного города являются саморегулируемые организации, общественные объединения потребителей ЖКУ, товарищества собственников жилья, ассоциации управляющих организаций, иные.

#### 3.2. Отсутствие стандартной методологии оценка качества жилищно-коммунальных услуг.

На рис. 2.17 автором представлены основные проблемы развития контроля качества ЖКУ в процессе управления жилищного фонда крупного города



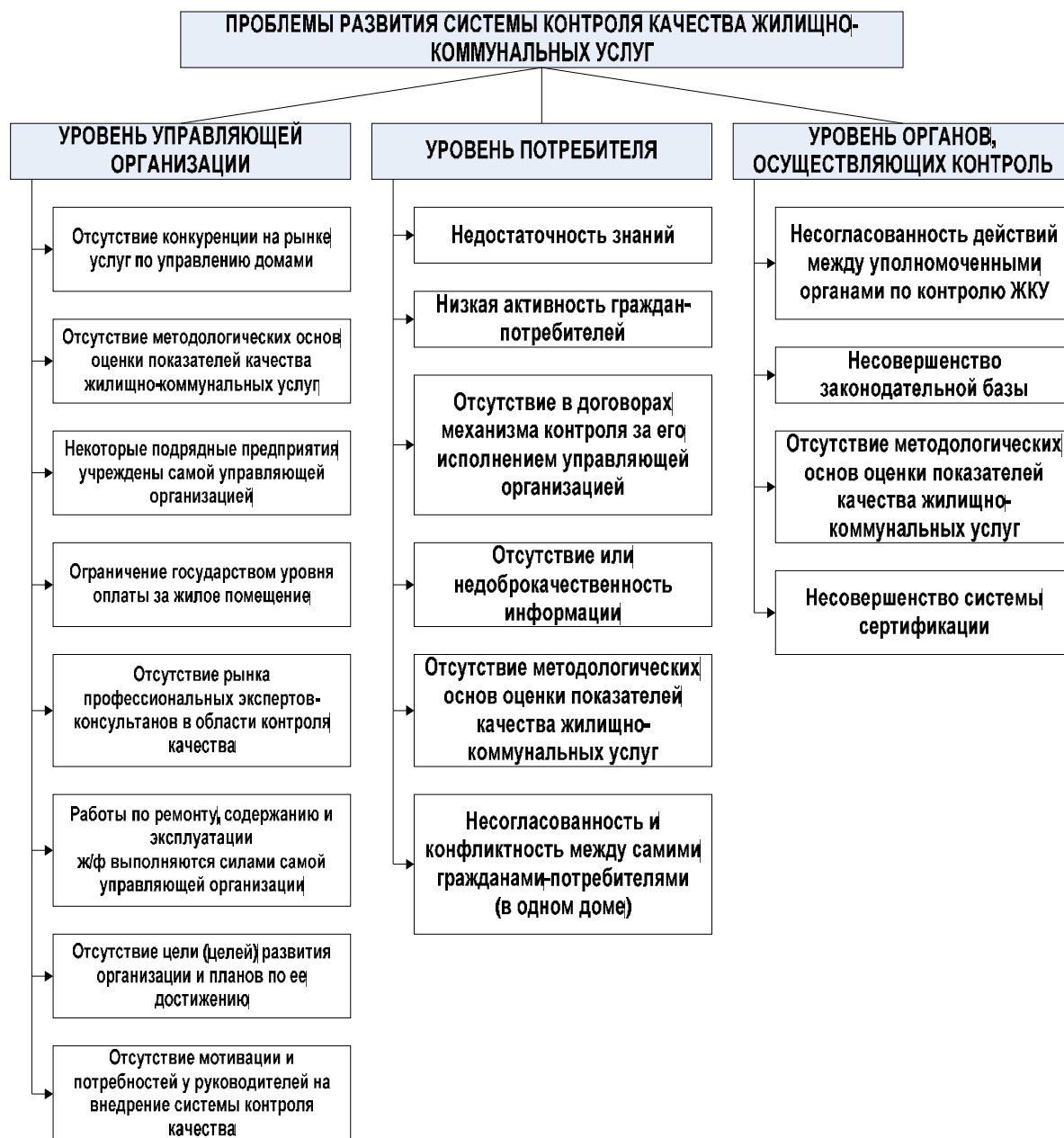


Рисунок 2.17 – Система проблем развития контроля качества ЖКУ в процессе управления жилищного фонда крупного города

В настоящее время существуют различные схемы осуществления контроля в части качества предоставления жилищно-коммунальных услуг. Вместе с тем, однозначно эффективной методологии оценки качества жилищно-коммунальных услуг не существует. Обусловлено это следующим:

- а) у населения, являющегося потребителями, отсутствуют или недостаточное наличие правовых и технических знаний;
- б) конкуренция на рынке ЖКУ практически отсутствует;

- в) законодательная база является не полной и не совершенной;
- д) наличием различных факторов внешней среды.

3.3. Неэффективная тарифная политика в отношении жилищных услуг, оказываемых населению.

Региональные стандарты стоимости ЖКУ базируются на различных данных, но вместе с тем не учитывают ряд важных факторов:

- уровень благоустройства жилищного фонда (оборудование здания лифтом, мусоропроводом, качество инженерных систем предоставления коммунальных услуг, уровень благоустройства прилегающей к жилищному фонду территории, иные параметры);

- технико-строительные параметры конкретного дома: материал, из которого он построен, степень амортизации, количество этажей и т.п.

Таким образом, жильцы, живущие в домах с разной степенью благоустройства, получают равный размер субсидий вне зависимости от того, является дом полностью благоустроенным, либо благоустройство является не полным. Также, допустимая доля расходов на оплату ЖКУ не учитывает дифференциацию, связанную с доходной частью различных групп жильцов (трудоспособные – нетрудоспособные, пенсионеры, многодетные и т.п.). Наряду с этим имеет место низкая платежеспособность некоторой доли собственников жилья и отсутствие стабильности в части платежей, поступающих от населения.

3.4. Недостаточно отлаженный организационный механизм проведения капитальных ремонтов жилых домов, учитывающий важные вопросы повышения уровня энергетической эффективности зданий. В связи с постоянно растущим износом жилищного фонда проблема капитального ремонта многоквартирных домов является очень актуальной. Наряду с требованиями к обязательному проведению капитального ремонта в 2009 году в Федеральном законе № 261-ФЗ появились требования к повышению энергетической эффективности жилых зданий. Таким образом, появляется проблема разработки таких программ капитального ремонта многоквартирных домов, кото-

рые не только увеличивали бы срок эффективной эксплуатации и повышали качество жизни зданий, но и учитывали энергосбережение и повышение энергоэффективности.

3.5. Недостаток инвестиционных средств на проведение капитального ремонта МКД. Факторами, усложняющими принятие решения по вопросу инвестирования и организации капитальных ремонтов многоквартирных домов, являются:

а) наличие взаимных задолженностей между собственниками жилья, накопленных с момента введения платы за капитальный ремонт. В связи с недостаточностью платы за капитальный ремонт осуществлялось ее перераспределения с учетом территорий. Планировалось поэтапное аккумулирование денежных средств, направляемых на ремонт домов. Таким образом, часть собственников стала должниками, ожидающими возврата взносов, а часть – кредиторами.

б) В настоящее время население ограничено в своих инвестиционных возможностях в части осуществления инвестирования капитального ремонта жилищного фонда.

в) Необходимость ликвидации отставания от нормативных сроков ремонтов подавляющего большинства жилых домов города.

г) Сменяемость управляющих организаций, что снижает качество предоставляемых услуг и затрудняет контроль за их деятельностью. Вследствие этого существует объективная необходимость документального закрепления в договорных отношениях прав собственника и управляющей организации в части распоряжения инвестиций, направляемых на капитальный ремонт.

#### IV Блок. «Социально-экономические проблемы».

4.1 Обострение противоречий между собственниками, в том числе муниципалитетом. Обострение взаимоотношений между собственниками жилых помещений домов и муниципалитетом в результате реализации процесса приватизации жилья, а возникающие взаимоотношения между субъектами жилищных отношений зачастую не регулируются или не учитываются дей-

ствующим законодательством Российской Федерации.

4.2 Незащищенность средств собственников (капремонт) от инфляционных процессов и налогообложения. Инфляционные процессы и изменение процессов налогообложения собственников жилья, снижающие покупательную способность денежных средств, а, следовательно – удорожание капремонтов, содержания жилья и т.п.

4.3 Отсутствие реальной конкуренции в жилищной сфере. В настоящее время большинство управляющих организаций сформированы на базе муниципальных предприятий и организаций. Как следствие, сохранился стиль управления, аналогичный периоду плановой экономики.

На основе анализа результатов проведенного исследования и работ Гончарова А.М. в работе [17], автором систематизированы ошибки, допускаемые управляющими компаниями в процессе управления жилищным фондом (рис. 2.18).



Рисунок 2.18 – Систематизация ошибок, допускаемых управляющими компаниями

4.4. Отсутствие баланса интересов и ответственности субъектов управления жилищным фондом. Среди основных причин, сдерживающих создание и развитие ТСЖ путем систематизации можно выделить следующие:

– понимание целесообразности создания товарищества собственников жилья для конкретного МДК и видение и понимание того, что ТСЖ не является единственным и приоритетным способом управления жилищным фондом;

– множественность проблем в процессе управления товариществом собственников жилья в результате управления домом.

В результате анализа деятельности созданных на территории г. Ростова-на-Дону товариществ собственников жилья и на основе исследования, проведенного Гончаровым А.М. автором систематизирован комплекс проблем, с которыми они сталкиваются в большинстве случаев в результате своей деятельности, что отражено в таблице 2.22 [16].

Таблица 2.13 – Основные проблемы, возникающие у ТСЖ в период своей деятельности по управлению многоквартирным домом

Группа проблем ТСЖ	Наименование проблем
1	2
Организационная	<ul style="list-style-type: none"> <li>• чрезмерная межведомственность;</li> <li>• отсутствие четкого механизма регистрации общего имущества;</li> <li>• все нежилые помещения в многоквартирном доме к моменту создания ТСЖ, как правило, уже имеют собственника;</li> <li>• не отрегулированы вопросы землепользования (в т.ч. предоставление ТСЖ сверхнормативных земельных участков);</li> <li>• несовершенство судебной практики по вопросам, касающимся деятельности ТСЖ;</li> <li>• отсутствие необходимой нормативно-технической и методической литературы;</li> <li>• нет должного содействия ТСЖ со стороны органов власти всех уровней;</li> </ul>
Финансовая	<ul style="list-style-type: none"> <li>• недостаточность средств ТСЖ для осуществления эффективной деятельности;</li> <li>• не отрегулированы налоговые взаимоотношения;</li> <li>• несвоевременность возмещения товариществу бюджетных средств на компенсацию льгот;</li> <li>• отсутствие реальных схем взаимного кредитования капитального ремонта домов;</li> </ul>

1	2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• низкая платежная дисциплина у собственников;</li> <li>• собственники начинают нести дополнительные расходы из-за неплательщиков (на практике одним из них является муниципалитет);</li> <li>• отказ собственников нежилых помещений в доме от участия в расходах по содержанию и ремонту общего имущества в доме.</li> </ul>
Техническая	<ul style="list-style-type: none"> <li>• плохое техническое состояние значительной доли многоквартирных домов и инженерных сетей к ним;</li> <li>• наличие у ТСЖ наружных инженерных сетей к дому;</li> <li>• отсутствие документации на дом, сети и инженерное оборудование;</li> <li>• неисправность или отсутствие приборов учета (на вводе в дом);</li> <li>• неправильные технические и проектные решения (на дом или благоустройство).</li> </ul>
Кадровая	<ul style="list-style-type: none"> <li>• отсутствие необходимых знаний в области управления и организации технической эксплуатации многоквартирного дома у председателя правления и членов правления;</li> <li>• отсутствие насыщенного рынка профессиональных управляющих многоквартирными домами, рабочих по комплексному ремонту и обслуживанию дома и сетей;</li> <li>• деятельность информационно-методических центров, оказывающих консалтинговые услуги ТСЖ и населению, зачастую носит противоречивый и сомнительный характер.</li> </ul>
Социально-психологическая	<ul style="list-style-type: none"> <li>• у собственников помещений в домах отсутствует «чувство хозяина» сочетающееся с некомпетентностью в правовых и технических вопросах деятельности ТСЖ и управления многоквартирным домом;</li> <li>• общая пассивность и равнодушие граждан;</li> <li>• сочетание в одном доме людей с разным уровнем дохода и различных групп потребителей.</li> </ul>

Таким образом, на основании проведённого исследования можно сделать вывод о том, что существующая в настоящее время система управления жилищным фондом крупных городов сталкивается с рядом проблем, решение которых возможно найти при помощи организационной трансформации системы управления жилищным фондом, основанной на принципах устойчивого развития с учётом специфики жилищного фонда крупного города, на основе взаимодействия сферы строительного производства, жилищно-строительной сферы, сферы жилищно-коммунальных услуг и инвестиционно-строительной сферы, а также выявленных факторов устойчивого развития крупных городов.

### **3. ОРГАНИЗАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОЦЕССА УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА Г. РОСТОВА- НА-ДОНУ**

#### **3.1. Организационное моделирование процесса участия общественных саморегулируемых организаций в обеспечении устойчивости развития жилищного фонда**

В процессе управления жилищным фондом крупного города участвуют различные субъекты на государственном, региональном и муниципальном уровнях. Вместе с тем, расширенный состав субъектов жилищных отношений зачастую не отражается в существующих моделях взаимодействия субъектов управления жилищным фондом в части урегулирования различного рода договорных отношений. В контексте выявленных проблем существующей системы управления с точки зрения участия собственников жилья, по мнению автора, представляется целесообразным пересмотреть и модернизировать существующую модель управления жилищным фондом, интегрировав в неё общественные объединения производителей и потребителей эксплуатационных и ремонтно-строительных услуг, и, в дополнение – рассмотреть трансформированные в этом контексте функции.

Под общественными объединениями потребителей и производителей эксплуатационных и ремонтно-строительных услуг автором понимается интеграция объединений собственников жилищного фонда, объединений управляющих компаний, объединений подрядных строительных организаций и организаций ЖКХ в виде СРО и ассоциаций.

Преимуществом предлагаемой организационной модели является ее многогранность и многоплановость:

– балансировать договорные отношения, возникающие в результате деятельности общественных и иных объединений собственников жилья и производителей услуг;

– реализовывать социально-общественные связи и отношения, направленные на урегулирование проблем и конфликтов, возникающих в результате деятельности производителей услуг.

Трансформированная организационная модель системы управления жилищным фондом крупного города путем интеграции в нее общественных СРО и ассоциаций, а также расширения состава субъектов жилищно-коммунальной сферы направлены на решение организационно-экономических задач по повышению эффективности управления жилищным фондом крупного города и учёт интересов всех субъектов, участвующих в процессе управления жилищным фондом, а также обеспечение их ответственности по отношению друг к другу (рис. 3.1). Таким образом, модель является ориентированной на устойчивое развитие, направленное на эффективную эксплуатацию как отдельно взятого объекта жилищного фонда, так и развитие территорий агломерации города, позволяющая осуществлять непосредственное участие, контроль и взаимодействие субъектов управления жилищным фондом.

Функции участников модели:

1. Администрация крупного города совместно с общественными организациями и объединениями определяет перечень эффективных управляющих организаций, а также поручает выполнять им на безвозмездной основе ряд функций, так как:

– выбор управляющей компании через выборных представителей, определенных на собрании собственников жилищного фонда;

– документальное оформление отношений собственников жилищного фонда. Таким образом, орган самоуправления или уполномоченное им лицо также обязаны заключить отдельный договор управления на каждый объект жилищного фонда, в состав которых входят муниципальные квартиры. Структура договора должна быть одинаковой для абсолютно всех собственников жилищного фонда. Поскольку Администрация крупного города может выступать в качестве собственника, то структура договора между ней и



управляющей компанией будет идентичен структуре договора, заключаемого с обычными собственниками. Переговорный путь, осуществляемый на собраниях, протоколируемый и фиксированный в договорах управления или иных, аналогичных договору управления документах, составленных в соответствии с действующим законодательством, является основным в части урегулирования отношений органов самоуправления и с управляющими организациями, и с собственниками жилья (рис. 3.1).

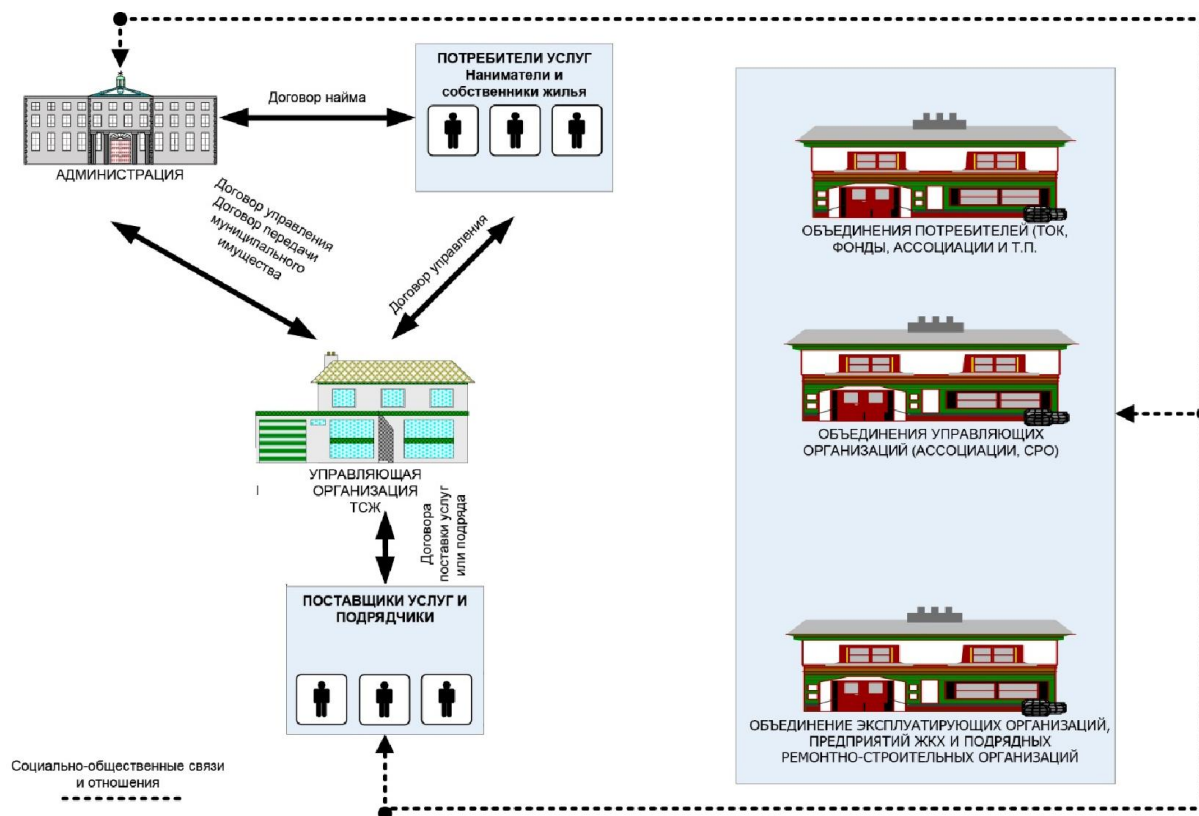


Рис. 3.1 – Трансформированная организационная модель обеспечения устойчивости развития жилищного фонда крупного города

Реализация концептуальных направлений развития жилищной сферы требует нормативно-методической и законодательной поддержки на всех уровнях. На сегодняшний день, при регулировании нормативно-правовой базы в рамках реализации основных аспектов реформирования ЖКХ, перед общественными объединениями и органами власти возникают реальные проблемы, требующие решения: определение перечня (или конкретных позиций) новых нормативно-методических документов, позволяющих эффективно

управлять жилищным фондом и отвечать интересам субъектов товариществ собственников жилья, а также общественных объединений.

С целью оптимизации организационных процессов согласования нормативно-правовых актов на уровне местного самоуправления предлагается совершенствовать схему разработки и согласования нормативных документов путем интеграции в существующую модель общественных СРО (рис. 3.2). Данная схема позволяет:

- учитывать интересы общественных организаций и объединений собственников жилищного фонда в части осуществления законодательных инициатив. В данном контексте подобной законодательной инициативе присваивается статус общественно значимого для населения запроса, что априори становится обязательным для рассмотрения властными структурами. Таким образом, общественные объединения смогут не только обозначать проблемы, но и предлагать альтернативные варианты решения различного рода задач, решаемых в части управления жилищным фондом крупного города;

- реализовать практическое согласование предварительных нормативно-методических проектов законодательных документов, в которых отражаются вопросы регулирования взаимодействия собственников жилья, общественных объединений и организаций, а также производителей ремонтно-строительных и эксплуатационных услуг;

- вести работу согласовательной комиссии, сформированной по большей части из представителей общественности, а так же иных заинтересованных структур.

Несмотря на указанную во втором разделе низкую активность населения в части решения задач управления жилищным фондом крупного города, данный вопрос актуализируется и может быть осуществлен следующим образом:

- осуществлять выбор и дальнейшую реализацию целесообразного способа управления МКД в рамках действующего законодательства (в первую очередь, Жилищного кодекса РФ);

– по месту жительства создание советов общественного территориального самоуправления (ТОС), что будет способствовать развитию собственных инициатив.



Рисунок 3.2 – Трансформированная организационная схема процессов согласования нормативных документов

Таким образом, оптимальная схема управления МКД должна предусматривать участие советов ТОС, что должно быть отражено в муниципальной политике крупного города. Согласно ст. 164 ЖК РФ, при непосредственном управлении многоквартирным домом, если количество квартир в нём не превышает двенадцати, собственники помещений данного дома в праве заключать договоры оказания услуг и выполнения работ по ремонту общего имущества, в таком доме, с лицами, непосредственно осуществляющими соответствующие виды деятельности, основываясь на решение общего собрания этих собственников [24]. При этом большинство из них, или все собст-

венники помещений, в таком доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. В случае, когда при непосредственном управлении многоквартирным домом, количество квартир в нём составляет более двенадцати, то собственники помещений в данном доме вправе заключать договора оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме с управляющей организацией, или с лицами, непосредственно осуществляющими соответствующие виды деятельности, на основании решения общего собрания указанных собственников, при обладании кворума, т.е. на этом собрании собственники помещений в данном доме, обладающие более чем 50% голосов, от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

По договору оказания услуг или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по заданию одной стороны (собственники помещений в многоквартирном доме) другой стороной (управляющая организация) в течение договорённого периода, за оплату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в упомянутом доме. Также, от имени общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений, уполномоченный на это данным собранием, или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме. Доверенным лицом в МКД может выступить собственно председатель совета ТОС [8].

На основе вышеизложенного автором предлагается организационная схема непосредственного управления жилищным фондом собственниками МКД посредством привлечения доверенного лица (председателя Совета ТОС), представленная на рис. 3.3.

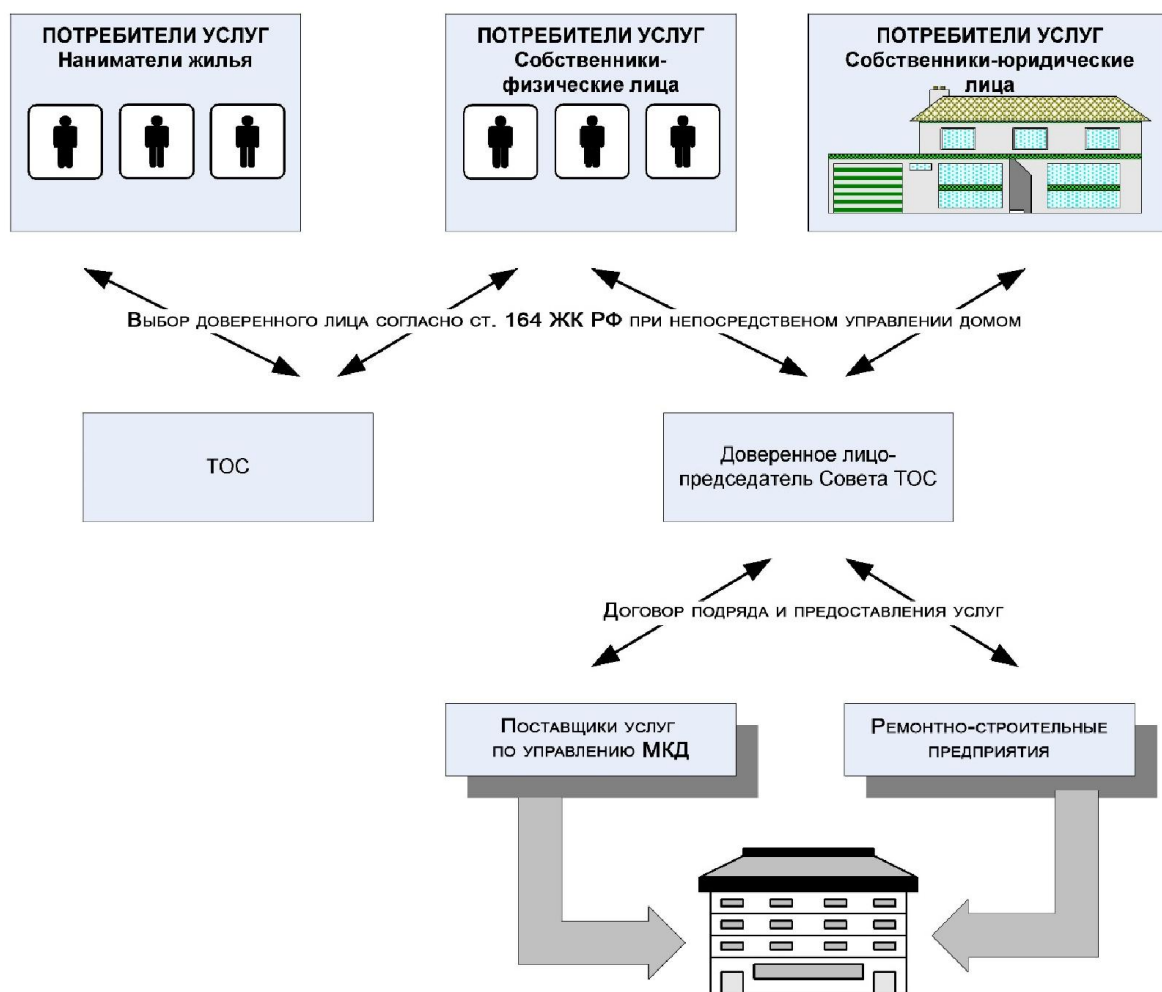


Рисунок 3.3 – Организационная схема непосредственного управления собственниками МКД посредством привлечения доверенного лица

Концепция данной схемы предполагает реализацию комплекса постулатов, среди которых можно выделить следующие: разграничить понятия «общее собрание собственников жилья» и «общее собрание членов общественного объединения»; доверенное лицо осуществляет только действия от имени собственников жилищного фонда, в то время как непосредственным управлением заведую исключительно собственники.

В случае выбор способа управления своим домом в рамках действующего законодательства посредством управляющей компании необходимо помнить о том, что документальная поддержка в первую очередь осуществляется на основе договора управления многоквартирным домом. Данный до-

говор заключается управляющей компанией с каждым из собственников помещений жилищного фонда (рис. 3.4).

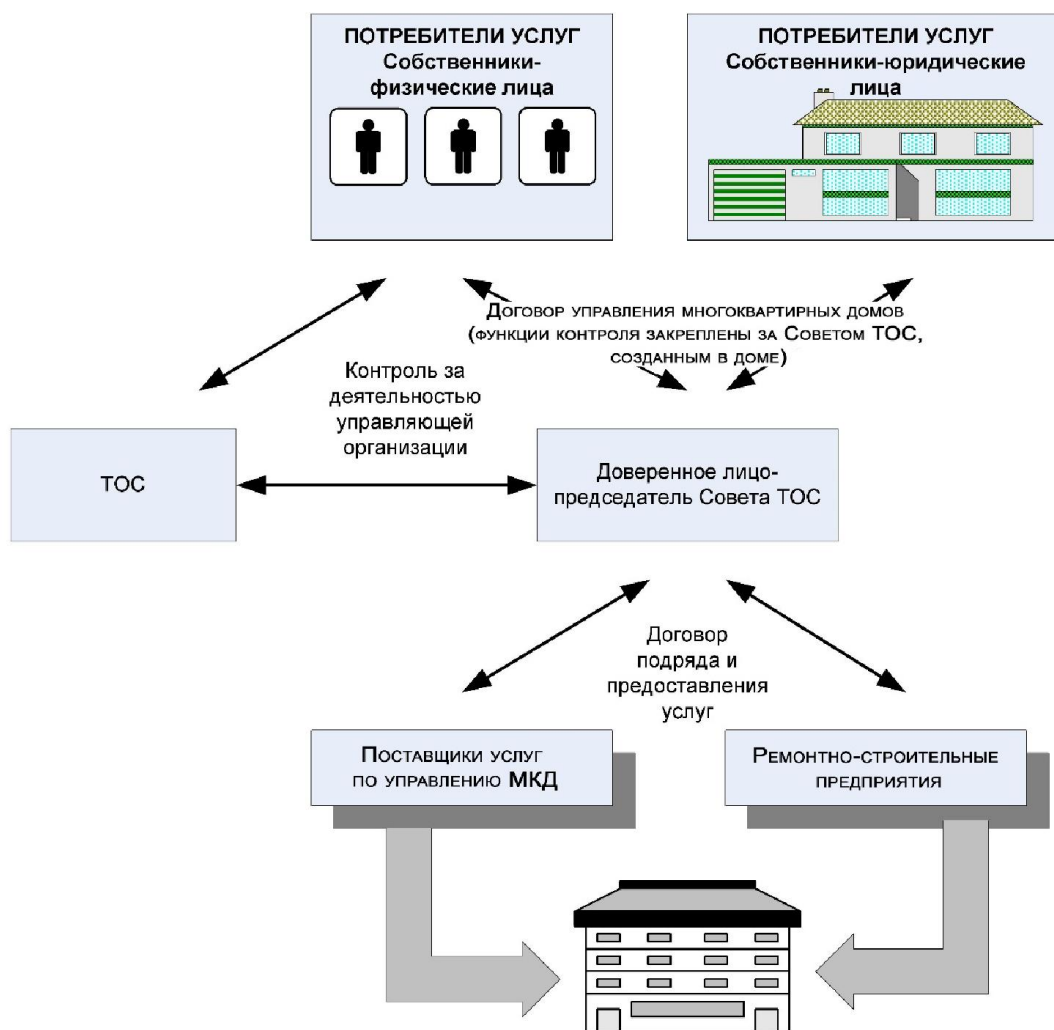


Рисунок 3.4 – Организационная схема управления МКД управляющей организацией при непосредственном контроле Советом ТООС

В качестве основных мероприятий по контролю за деятельностью управляющей организации могут быть предложены: привлечение Совета ТООС для участия в системе технических осмотров жилого дома; привлечение Совета ТООС к приемке работ по ремонту инженерного оборудования дома, благоустройству и т.п.; ежеквартальное обсуждение между Советом ТООС и руководством управляющей организации вопросов о текущей ситуации в управлении, технической эксплуатации и содержании многоквартирного до-

ма [8].

Согласно законодательства РФ, регулирующего деятельность Советов ТОС, они имеют право осуществлять хозяйственную деятельность по благоустройству территории. Данное право реализуется посредством заключения с управляющей организацией соответствующего договора подряда (рис. 3.5).

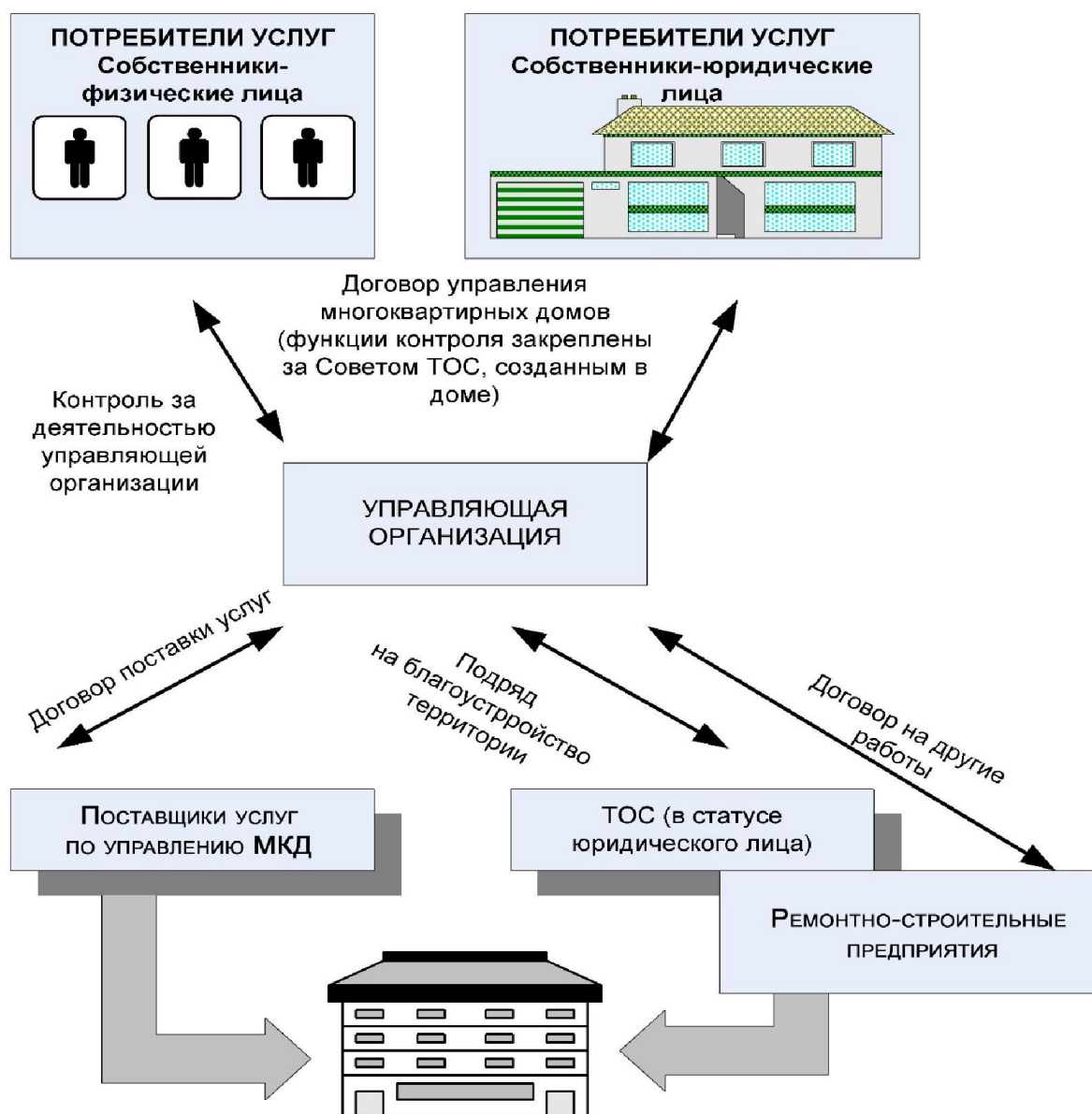


Рисунок 3.5 – Организационная схема управления МКД управляющей компанией при взаимодействии с советом ТОС

Необходимо отметить, что Совет ТОС должен быть зарегистрирован

как юридическое лицо с соответствующим спектром полномочий.

Организационная схема управления МКД управляющей компанией посредством взаимодействия с несколькими ТОС показана на рис. 3.6. В данном случае Советы ТОС выступают учредителями управляющей компании и формируют высший орган управления данной компании (рис. 3.7).

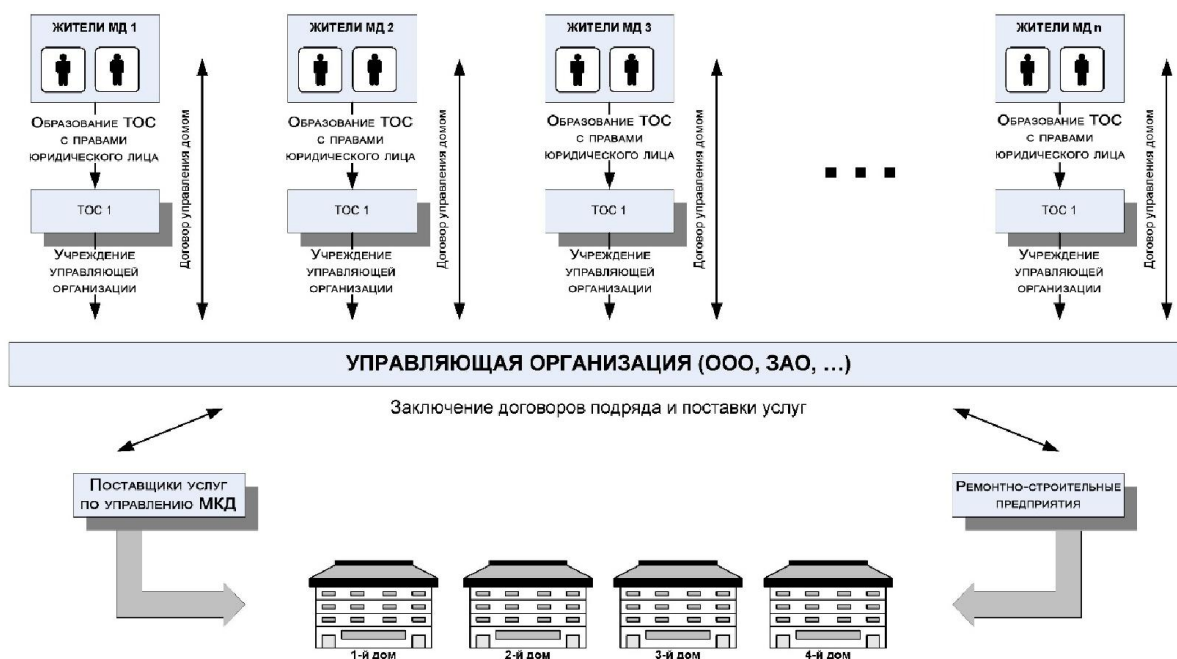


Рисунок 3.6 – Организационная схема управления МКД управляющей компанией посредством взаимодействия с несколькими ТОС

Представленная на рис. 3.6 организационная схема учитывает интересы собственников жилья, позволяет контролировать действия управляющей организации посредством взаимодействия с ТОС, а также предусматривает договорную систему с поставщиками ремонтно-строительных и коммунальных услуг непосредственно через управляющую организацию, что даёт возможность формировать фонд капитального ремонта данных домов и участвовать в программах по субсидированию средств для повышения класса энергоэффективности дома в результате проведения капитального ремонта.



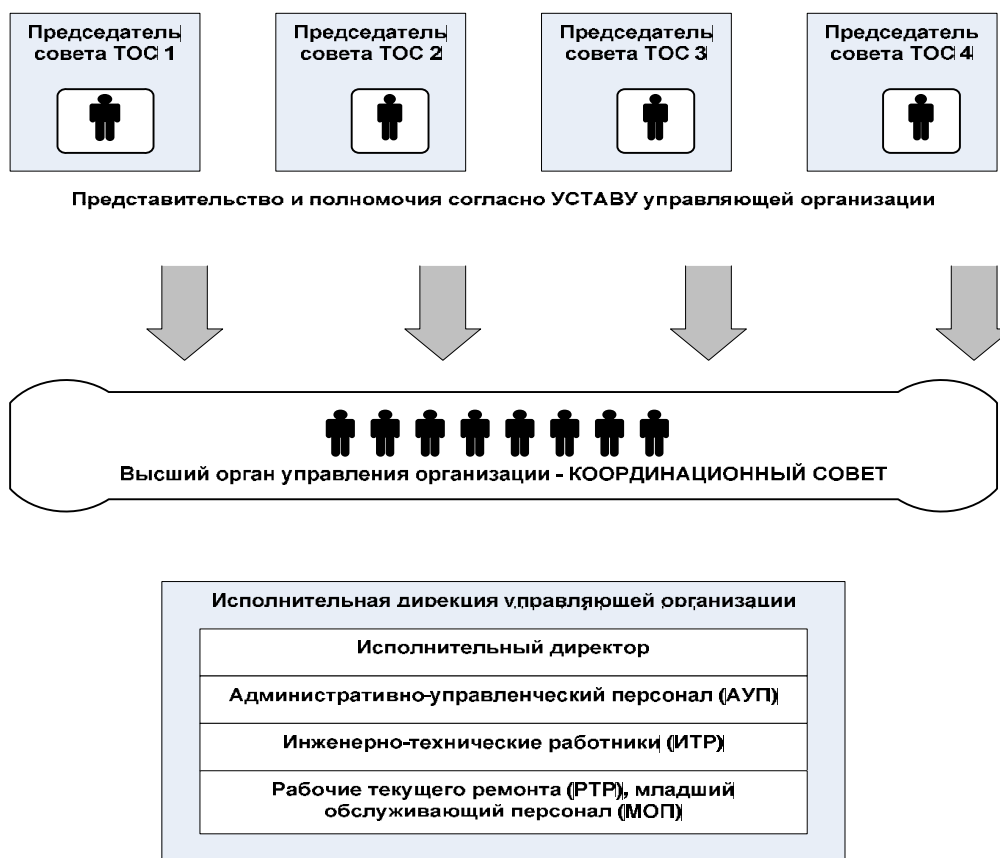


Рисунок 3.7 – Структура управляющей организации, образованной несколькими Советами ТОС

С учетом того, что принципиальной новацией является интеграция в модель управления жилищным фондом крупного города общественных объединений, представляется целесообразным создание в структуре администрации муниципального образования соответствующего комитета, который будет осуществлять координацию деятельности как существующих, так и создаваемых объединений. Таким образом, автором предложена организационная модель управления жилищным фондом крупного города, представляющая собой ряд схем организации системы управления жилищным фондом, учитывающие эффективное взаимодействие собственников жилья, поставщиков ремонтно-строительных и эксплуатационных услуг, а также участие общественных саморегулируемых организаций и объединений в качестве регулирующего и контролирующего органа.

### **3.2. Совершенствование инвестиционного обеспечения капитального ремонта жилищного фонда**

В диссертационном исследовании установлено, что капитальный ремонт жилищного фонда с учётом энерго- и ресурсосбережения, является одним из факторов устойчивого развития. Капитальный ремонт – одна из основных задач для эффективной эксплуатации зданий. Его проведение необходимо в ситуациях, когда здание еще пригодно для эксплуатации, но нуждается в серьезной модернизации. В условиях действующего законодательства в области управления жилищным фондом на территории Российской Федерации одним из ключевых вопросов, требующих разрешения, выступает вопрос методологии оптимизации инвестиционных потоков в части реализации проектов капитального ремонта МКД. Проведение капитального ремонта с учётом ресурсо- и энергосбережения является сложным и затратным процессом, требующим значительных инвестиций, которые затруднительно собрать с собственников МКД, зачастую не заинтересованных в повышении класса энергоэффективности здания посредством капитального ремонта.

Учитывая проведенные реформы и изменения в Жилищном кодексе РФ, приоритетным вопросом, подлежащим решению в ходе управления жилищным фондом крупного города, остается вопрос определения механизма инвестирования капитального ремонта многоквартирного жилого дома. Имеющиеся в настоящее время проблемы поиска инвестиций на проведение капитальных ремонтов МКД вызваны несколькими причинами, среди которых отсутствие заинтересованности собственников помещений в МКД в проведении энергетического аудита, заключении энергосервисных договоров, непрозрачностью механизма энергосервиса, высокие тарифы на капитальный ремонт, отсутствие законодательных механизмов побуждения собственников заключать энергосервисные контракты, отсутствие механизмов субсидирования энергосбережения в РФ, являющихся обязательной практикой в развитых зарубежных странах, растущая тенденция неплатежей за коммунальные ус-

луги так далее.

Обозначенные проблемы ставят необходимостью совершенствования организационного механизма инвестирования программ капитального ремонта. По мнению автора, целесообразным является создание организационных схем, показывающих взаимосвязи участников. Жилищный кодекс РФ определил два способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома: перечисление взносов на капитальный ремонт на счёт регионального оператора и перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счёт. Таким образом, формирование фонда капитального ремонта является основой для построения организационных моделей. Автором предлагается рассмотреть три организационных схемы, сравнительная характеристика которых представлена в табл. 3.1.

Таблица 3.1 – Сравнительная характеристика моделей инвестирования капитального ремонта

Модель  Участники	Потребители услуг		Администрация	Потребители услуг - собственники квартир из других домов
	Собственники	Объем участия		
<i>СХЕМА 1</i> Инвестирование капитального ремонта за счет бюджетов различных уровней, безвозмездно передаваемых собственникам жилых помещений	Физические лица	Соинвестирование в размере сборов за период ремонта	Безвозмездное предоставление средств Ст. 165 ЖК РФ	-
<i>СХЕМА 2</i> Инвестирование капитального ремонта за счет пропорционального участия собственников жилых помещения	Физические лица	Соинвестирование 70 %	Соинвестирование 30%	-
<i>СХЕМА 3</i> Инвестирование капитального ремонта за счет средств кредитования частных собственников помещений средствами городского бюджета, средствами собственников помещений в других домах и иными заемными средствами	Физические лица	Соинвестирование в размере сборов за период ремонта	Соинвестирование в размере доли износа за период ремонта. Предоставление заемных средств. Возврат доли взносов	Возврат заемных средств Предоставление заемных средств

Первая организационная схема предусматривает, что в условиях реализации проекта капитального ремонта собственникам жилищного фонда на безвозмездной основе передаются денежные средства, получаемые из бюджетов разных уровней. Такая схема наиболее актуальна и используется для реконструкции аварийного, либо ветхого жилищного фонда, а также в условиях очевидной срочности капитального ремонта. В данном случае денежные средства не могут быть возвращены в бюджет в разумные сроки (рис. 3.8).

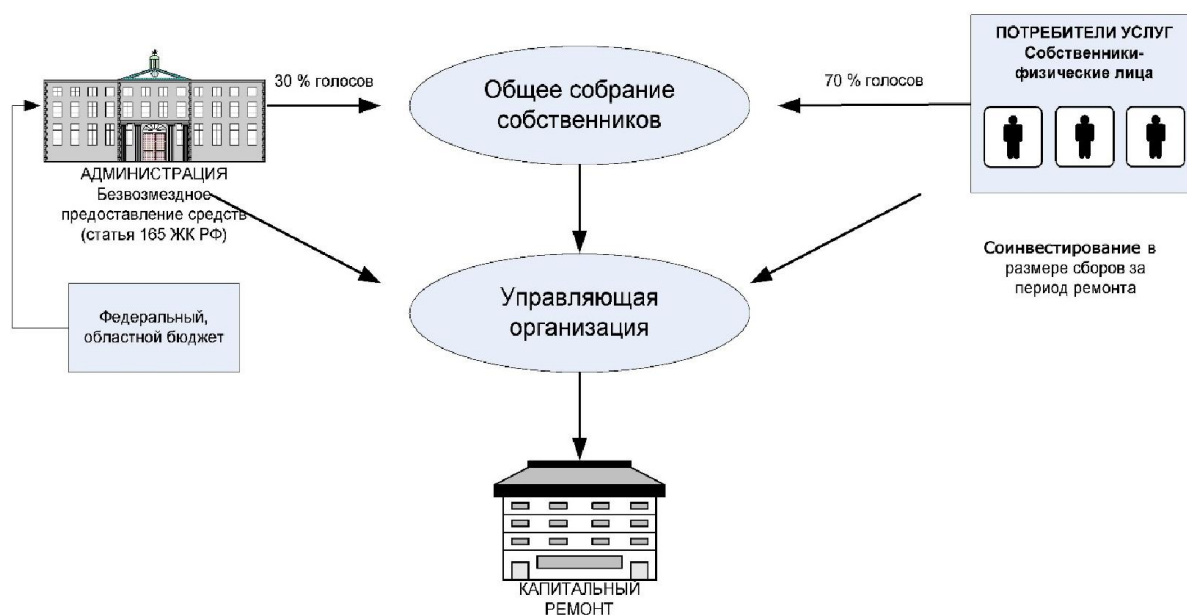


Рисунок 3.8 – Организационная схема инвестирования капитального ремонта МКД посредством использования средств бюджета

Вторая организационная схема предусматривает участие собственников жилищного фонда в финансировании капитального ремонта. При этом схема инвестирования должна быть пропорциональной. Данная схема актуальна для МКД с большим масштабом ремонтно-строительных работ. Также она может быть использована в случае, если собрание собственников приняло решение об увеличении объемов ежегодных платежей в фонд капитального ремонта (рис. 3.9).

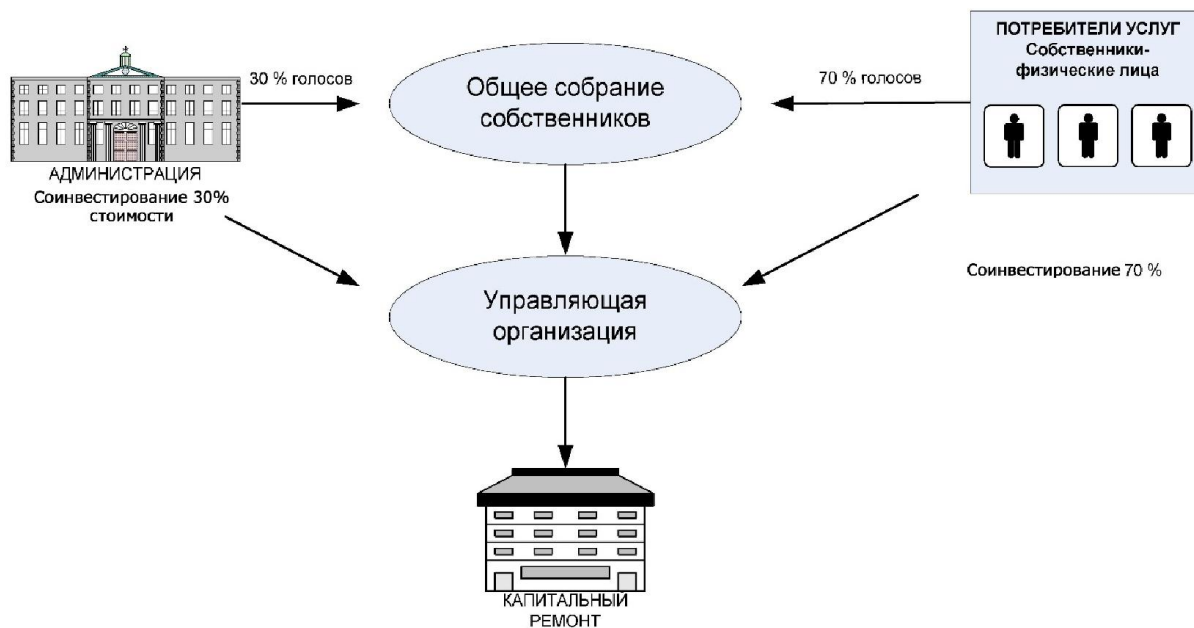


Рисунок 3.9 – Организационная схема инвестирования капитального ремонта МКД с участием собственников жилищного фонда

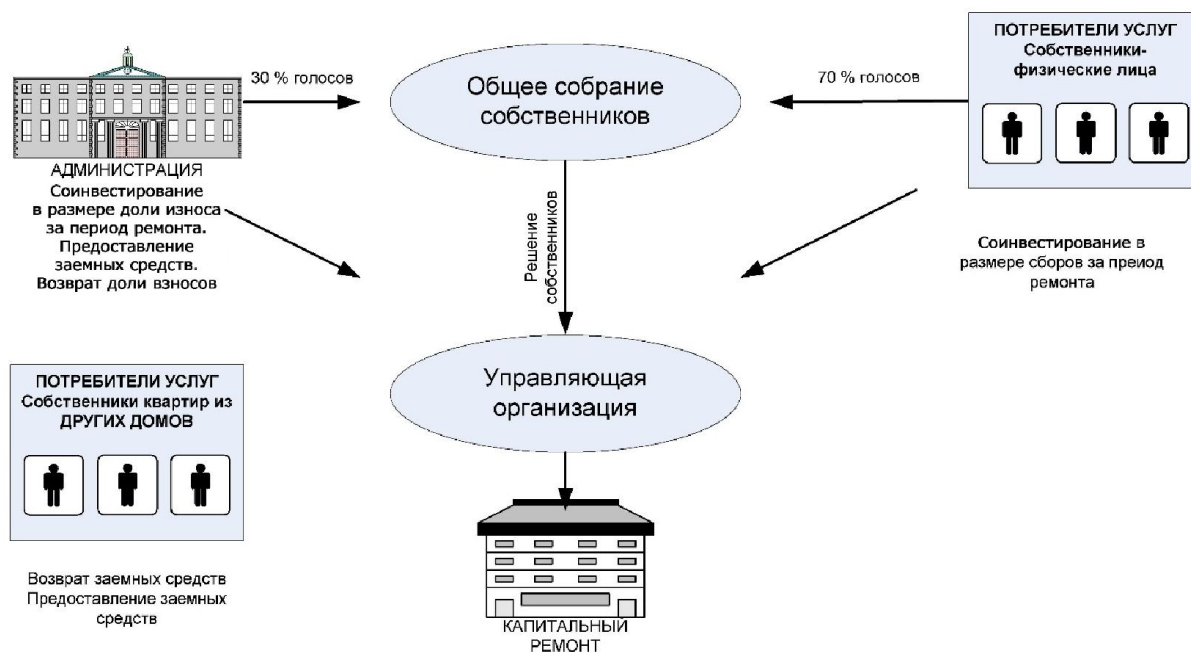


Рисунок 3.10 – Организационная схема инвестирования капитального ремонта МКД посредством использования средств кредитования

Третья организационная схема предусматривает использование кре-

дитных средств, передаваемых из городского бюджета, а также передаваемых собственниками помещений других домов. Также возможно инвестирование за счет иных заемных средств, с учетом возврата займов (рис. 3.10).

Представленные схемы отражают методику сохранения механизмов взаимного инвестиционного субсидирования не только государством, но и собственниками МКД капитальных ремонтов объектов жилищного фонда. Вместе с тем, с учетом действующего законодательства возможно использование альтернативного метода инвестирования капитального ремонта МКД, заключающегося в формировании резервного Фонда для капитального ремонта, который создается самими собственниками жилья (рис. 3.11). Основная идея создания Фонда заключается в том, чтобы аккумулировать в нем денежные средства собственников жилищного фонда. Они в этом случае выступают ассоциированными членами Фонда, что повышает эффективность распоряжения аккумулируемыми денежными средствами. Фонд в своей деятельности решает две задачи – приумножения предоставленных средств и инвестирования капитальных ремонтов по принципам того же взаимного субсидирования.

В связи с принятием Федерального закона от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», в Ростовской области был принят областной закон «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» №1101-ЗС от 11 июня 2013 года (Приложение 6).

Согласно данному закону, в целях проведения капитального ремонта ЖК РФ предусматривает необходимость создания регионального оператора (специальной некоммерческой организации) в каждом субъекте РФ. Деятельность регионального оператора, осуществляется за счет имущественного взноса Ростовской области. Согласно ЖК РФ, финансирование капитального

ремонта МКД, будет осуществляться за счет ежемесячных взносов собственников помещений на капитальный ремонт, и аккумулироваться на счёте регионального оператора. При этом специализированным потребительским кооперативам, таким как, ТСЖ, ЖСК, дается возможность аккумулировать средства для проведения капитального ремонта не у регионального оператора, а на специально открываемом счете. Средства формируются за счёт взносов собственников помещений, но контролируются правлением этих кооперативов. Для инвестирования работ по капитальному ремонту, субъекты Российской Федерации вправе предоставлять меры государственной поддержки за счет средств бюджета

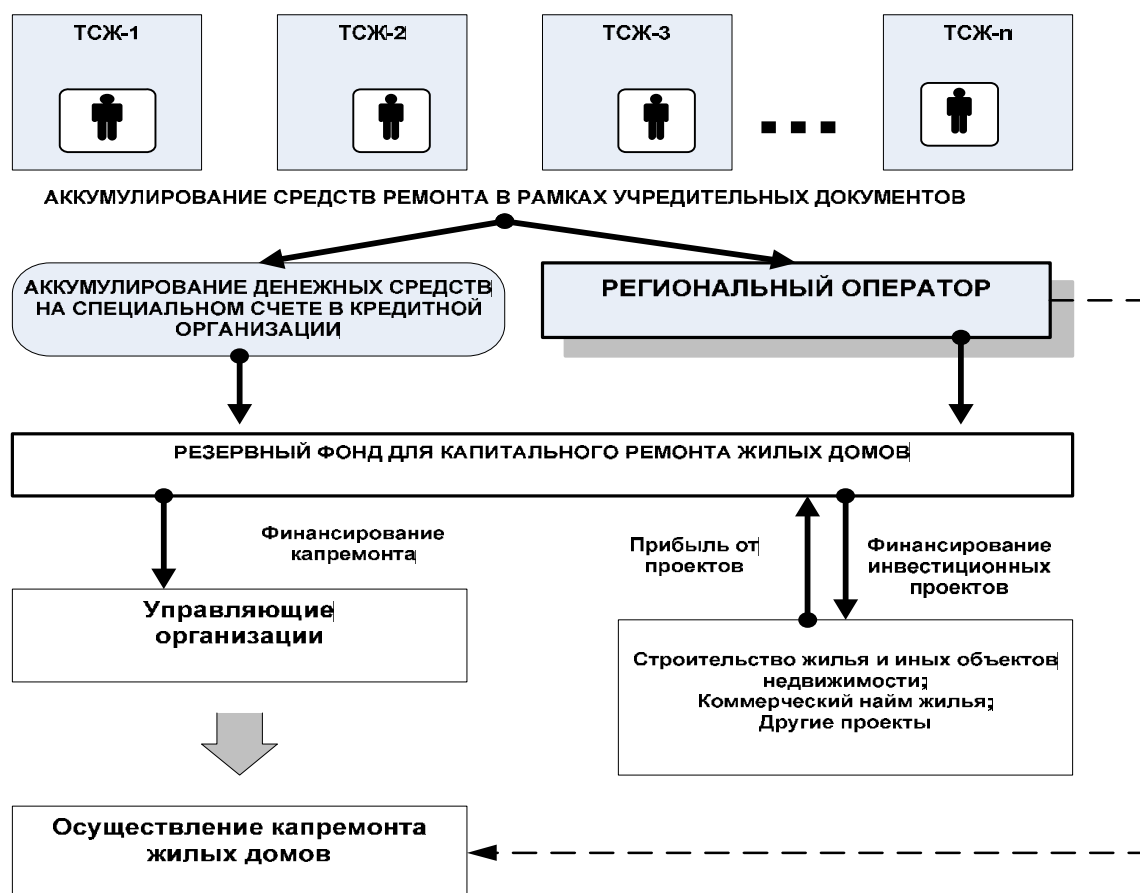


Рисунок 3.11 – Схема аккумулирования средств товариществ собственников жилья для формирования резервного фонда капитального ремонта

Правительство Ростовской области, на основании закона, ежегодно устанавливает минимальный размер взноса на капитальный ремонт. С 1 декаб-

ря 2016 года он составляет 7 рублей 17 копеек за каждый квадратный метр жилплощади.

Региональная программа капитального ремонта формируется на срок не менее 25 лет, и должна включать в себя следующие пункты:

1) список многоквартирных домов, расположенных на территории Ростовской области, за исключением многоквартирных домов, признанных подлежащими сносу и аварийными;

2) иные сведения, в соответствии с нормативными и правовыми актами Правительства Ростовской области, подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта.

3) запланированный год проведения капитального ремонта;

4) перечень работ и услуг по капитальному ремонту;

В первую очередь капитальный ремонт проводится в многоквартирных домах, где требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения, но при соблюдении условия, что капитальный ремонт, еще не был проведен на дату утверждения, или реализации региональной программы капитального ремонта. Для определения очередности проведения капитального ремонта учитываются такие критерии как: процент физического износа; год постройки; дата проведения последнего капитального ремонта многоквартирного дома и его комплексность; общая площадь, этажность многоквартирного дома. Правительство Ростовской области и органы местного самоуправления утверждают краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта сроком на 3 года. Для реализации региональной программы капитального ремонта в пределах доступных средств, предусмотренных областным законом об областном бюджете, в краткосрочных планах капитального ремонта предполагается инвестиционная составляющая государственной поддержки.

В целях государственной поддержки инвестирования работ по капитальному ремонту, из фондов областного бюджета могут предоставляться средства независимо от применяемого собственниками помещений в много-



квартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта: региональному оператору, управляющим организациям товариществам собственников жилья, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с ЖК РФ.

В соответствии с ЖК РФ, и вышеупомянутом законом, в Ростовской области создан один региональный оператор, учредителем которого является администрация Ростовской области. Имущество регионального оператора формируется за счет: имущественного вноса Ростовской области, а также платежей собственников помещений многоквартирных домов, формирующих фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора и иных, не запрещенных законодательством РФ источников.

Законом закреплены за региональным оператором следующие функции:

1. Аккумуляция на счетах регионального оператора вносимых собственниками помещений многоквартирных домов взносов на капитальный ремонт.

2. В случае, если собственники помещений многоквартирного дома, на общем собрании собственников, в качестве владельца специального счета выбрали регионального оператора, открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам.

3. В многоквартирных домах, собственники помещений которых формируют фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора, осуществлять функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества.

4. Разработка проектно-сметной документации на проведение капитального ремонта.

5. В пределах средств на счетах регионального оператора, на которых, собственники помещений формируют фонды капитального ремонта финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквар-

тирных домах. При необходимости с привлечением средств, полученных из иных источников, в том числе из местных бюджетов и областного бюджета.

6. Контролировать целевое использование средств регионального оператора получателями финансовой поддержки.

7. Оказание информационной, организационно-методической и консультационной помощи собственникам помещений, которых формируют фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора, в вопросах проведения и организации капитального ремонта многоквартирных домов.

8. Предоставление поручительств в кредитно-финансовых организациях, по кредитам и займам на капитальный ремонт, собственникам помещений, которые формируют фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора.

9. Управление временно свободными денежными средствами.

10. Взаимодействие с органами местного самоуправления и государственной власти Ростовской области, по вопросам программы проведения капитальных ремонтов.

Средства, получаемые региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора используются исключительно на финансирование расходов по капитальному ремонту общего имущества этих многоквартирных домов. Использование средств на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора или на иные цели категорически запрещено. Ежегодно региональный оператор вправе израсходовать взносы на капитальный ремонт, поступившие региональному оператору за предшествующий год, на инвестиционное обеспечение программы капитального ремонта в полном объеме.

Централизованное управление резервным фондом капитального ремонта путем аккумулирования денежных средств у регионального оператора, имеет следующие преимущества:

– выполняя функции технического заказчика, в рамках своей компе-

тенции, региональный оператор обеспечивает подготовку задания на оказание услуг и/или выполнение работ, согласует их стоимость. В силу централизации данного организационного процесса, ответственным за качество выполняемых работ становится региональный оператор, что будет способствовать эффективному и результативному осуществлению капитального ремонта, единому контролю качества и сроков оказания услуг;

- централизованное аккумулирование денежных средств участников резервного фонда капитального ремонта призвано обеспечить эффект масштаба и взаимозаменяемости, а также восполнить недостаток бюджетных средств в части реализации программ капитального ремонта жилищного фонда крупного города и заменить существующий «Фонд содействию реформирования жилищно-коммунального хозяйства»;

- взаимодействие регионального оператора с органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления позволит обеспечить прозрачность организационных процессов, реализуемых в контексте осуществления капитального ремонта жилищного фонда крупного города.

Организационный механизм использования средств фонда капитального ремонта и инвестирования капитального ремонта представлен автором на рис. 3.12).

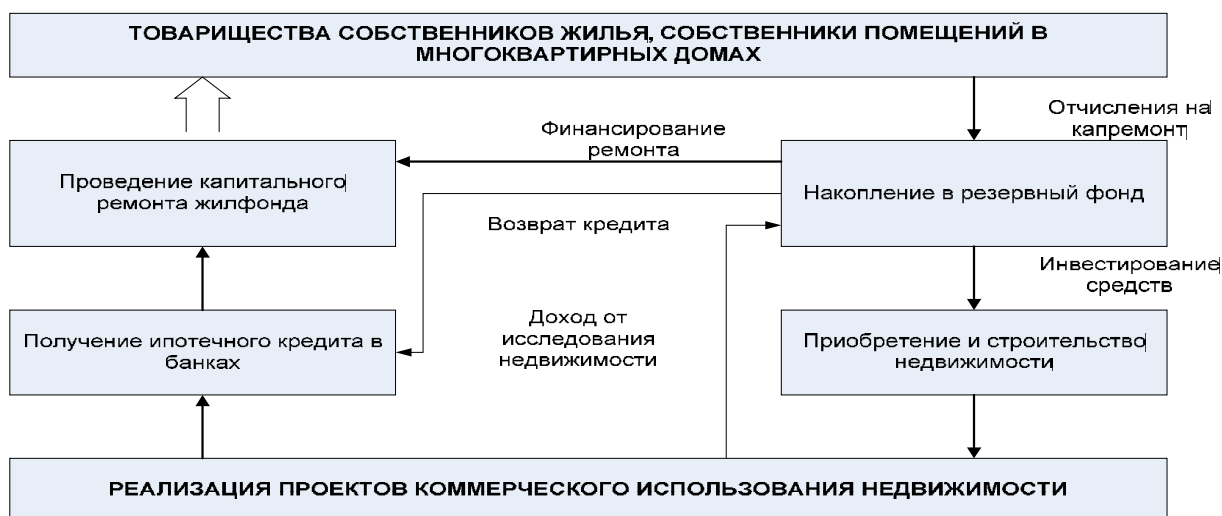


Рисунок 3.12 – Организационный механизм использования резервного Фонда капитального ремонта МКД

Таким образом, механизм использования резервного Фонда капитального ремонта МКД является циклическим и включает следующие блоки:

- 1 этап – первоначальное накопление резервного Фонда капитального ремонта МКД с последующим инвестированием его;
- подготовка соответствующей документации с целью получения кредита на проведение капитального ремонта. Залогом выступает недвижимость;
- реализация проекта капитального ремонта;
- осуществление платежей по кредиту в счет текущего накопления резервного фонда и иных доходов, в том числе использования (аренды) недвижимости.

Циклическость предлагаемого механизма может применяться неоднократно в течении всего срока службы жилищного фонда и может изменяться в зависимости от организационно-экономических условий и обстоятельств.

Реализация организационных схем создания и использования резервных фондов позволяет сформировать основу для устойчивого развития жилищного фонда.

### **3.3. Оценка качества услуг управления жилищным фондом**

Согласно концепции устойчивого развития, целевым ориентиром управления жилищным фондом является разумное использование ресурсов для удовлетворения потребностей собственников жилья. При этом большое значение придается повышению качества оказания ремонтно-строительных, эксплуатационных и жилищно-коммунальных услуг. По мнению автора, качество данных услуг является одним из критериев оценки эффективности системы управления жилищным фондом. Проблемы обеспечения качества услуг в ЖКХ и управления им в разной степени решены в работах учёных-исследователей [83, 84, 96, 73]. Однако в данных трудах недостаточно системно решены проблемы устойчивого развития жилищного фонда, а именно,

взаимодействия участников с целью обеспечения качества всех видов услуг: не только жилищно-коммунальных, но и ремонтно-строительных, и эксплуатационных.

Под эксплуатацией (использованием) многоквартирного дома понимается «стадия жизненного цикла многоквартирного дома с момента его ввода в эксплуатацию до момента утилизации (сноса), в процессе которого собственники реализуют свое право владения, пользования и распоряжения, принадлежащим им в этом многоквартирном доме имуществом, обеспечивая управление многоквартирным домом и содержание общего имущества, расположенного в нем» [18]. Под капитальным ремонтом общего имущества многоквартирного дома понимается «комплекс работ (услуг) по замене и (или) восстановлению (ремонту), потерявших в процессе эксплуатации несущую и (или) функциональную способность конструкций, деталей, систем инженерно-технического обеспечения, отдельных элементов несущих конструкций многоквартирного дома на аналогичные или иные улучшающие показатели до их нормативного состояния, когда объем таких работ превышает текущий ремонт» [18].

Согласно ГОСТ Р 51929-2014, услуга управления многоквартирным домом представляет собой «деятельность по организации процессов, работ и услуг, обеспечивающих безопасную эксплуатацию многоквартирного дома, решения вопросов пользования и содержания общего имущества, предоставление потребителям коммунальных услуг и увеличение капитализации многоквартирного дома и помещений, расположенных в нем». Согласно ГОСТ Р 56038-2014, услуга управления многоквартирным домом предполагает выполнение комплекса работ (действий), обеспечивающих:

- Прием, хранение, ведение и передача технической документации на многоквартирный дом.
- Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме.
- Определение технического состояния общего имущества много-

квартирного дома.

- Подготовка планов, перечней работ (услуг) по содержанию многоквартирного дома.

- Обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ по содержанию многоквартирного дома.

- Заключение договоров энергоснабжения с ресурсоснабжающими организациями, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг.

- Содержание многоквартирного дома.

- Подготовка предложений о передаче объектов (частей) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе.

- Взаимодействие с заказчиком (потребителями) и ознакомление с проектами документов, подготовленных исполнителем.

- Организация и проведение Общих собраний собственников.

- Начисление и контроль за расчетами.

- Документальное подтверждение факта выполнения услуг и работ.

- Документальное подтверждение факта выполнения услуг и (или) работ ненадлежащего качества.

- Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг.

- Обеспечение соблюдения потребителями (собственниками) правил и инструкции по эксплуатации многоквартирного дома.

- Ведение претензионной и исковой работы.

- Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления.

- Подготовка предложений по вопросам проведения текущего и (или) капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, реконструкции и (или) перепланировки.

- Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов.
- Диспетчерское и аварийно-ремонтное обслуживание.
- Предоставление заказчику отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом.
- Обеспечение участия представителей собственников в осуществлении контроля [19].

Таким образом, все виды услуг: коммунальные, эксплуатационные и ремонтно-строительные, объединены в услугу по управлению МКД. Данное объединение, по мнению автора, соответствует устойчивому развитию жилищного фонда, так как в процессе оказания услуги по управлению МКД задействованы все сферы: сфера строительного производства, жилищно-строительная сфера, сфера жилищно-коммунальных услуг и инвестиционно-строительная сфера.

В процессе развития науки об организации строительного производства разработан ряд методов, направленных на повышение качества предоставляемых услуг, потребностью их дальнейшего развития, для внедрения в повседневную практику работы организаций и предприятий всех форм собственности, участвующих в сфере предоставления ремонтно-строительных, эксплуатационных и жилищно-коммунальных услуг в регионе, для разумного и максимально эффективного осуществления рыночных отношений. Используя имеющиеся методики анализа качества в сфере ЖКХ, можно предложить алгоритм оценки качества предоставляемых услуг по управлению МКД и реализуемых ресурсов. С помощью данного алгоритма существует возможность получить достаточно точные представления как о качестве обеспечения потребителей в услугах, так и о факторах, влияющих на него. На рис. 3.13 приведен алгоритм оценки качества предоставляемых услуг и реализуемых ресурсов на аналитической стадии.

Начальной точкой является анализ качества услуг по управлению МКД, в ходе которого делается заключение об их основных характеристиках, находятся усреднённые параметры, обобщающие всю совокупность критери-

ев оценки. Далее изучаются воздействующие на них факторы и определяется зависимость между ними. Многофакторный анализ подкрепляется изучением реализации функций структуры хозяйства по управлению жилищным фондом, в связи чем каждая отдельная функция разделяется по объектам, субъектам и направленности, что, в свою очередь, даёт основание выбора оптимальной формы их реализации. На основании сравнительной оценки оптимальной и фактической структуры функций и услуг по управлению МКД изыскиваются резервы, разрабатывается комплексный план обеспечения повышения качества услуг.

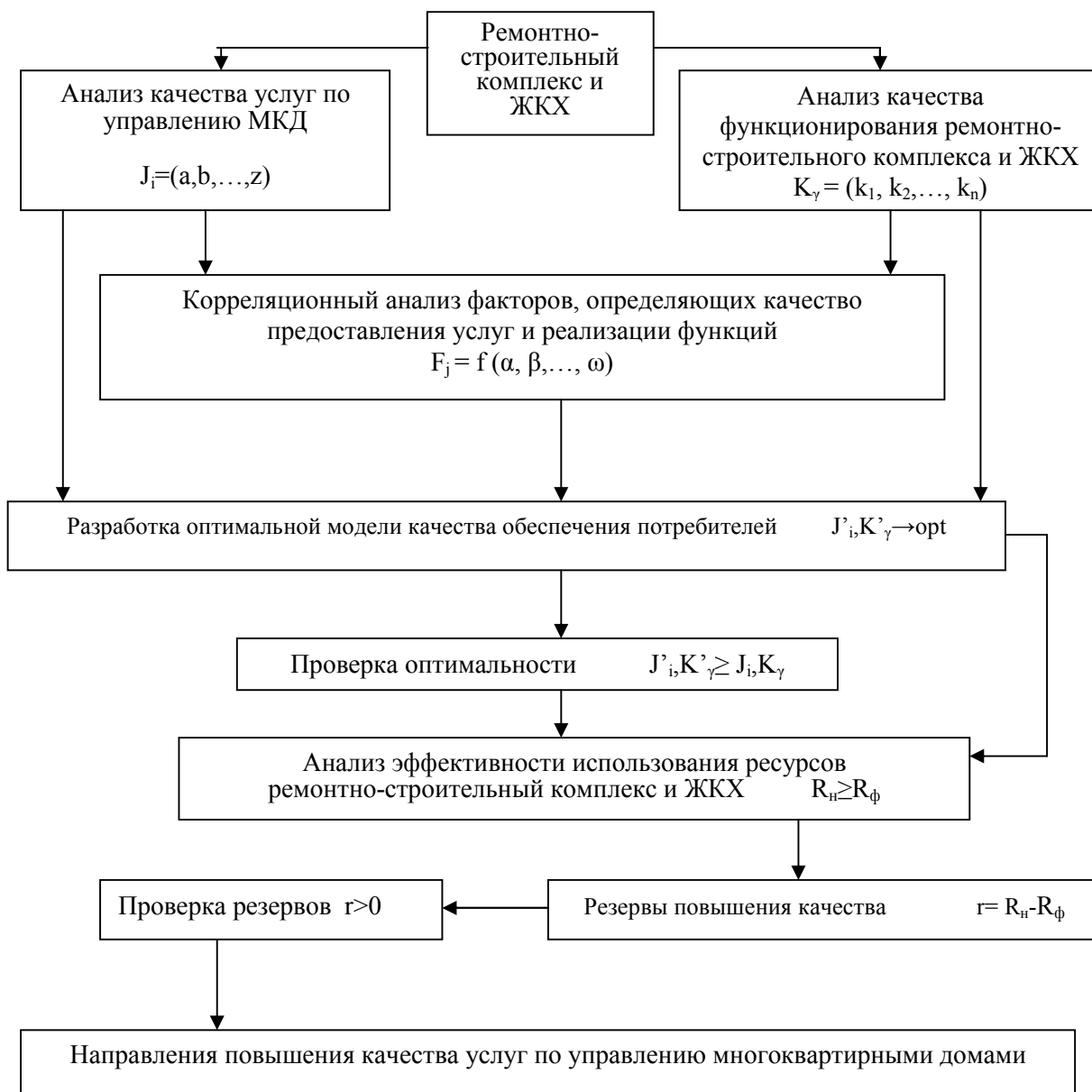
Процесс разработки и развития методических основ оценки качества обеспечения потребителей в услугах по управлению МКД и управление сформированной на этой основе системой качества обеспечения потребителей услугами, органично встраиваются в концептуальную систему управления качеством, разработанную В.И. Гиссиным. На практике эта система реализуется с помощью последующих подсистем [14]:

1. Мониторинг звеньев цепи процесса формирования качества с помощью логистических фильтров.
2. Применение в качестве управляющих воздействий активностей качества.
3. Выполнение комплекса мероприятий, предусмотренного «петлей качества».
4. Сочетание производственной системы управления с системой поставок «точно в срок».
5. Использование энтропийной концепции, для поддержания достоверного (определенного) уровня качества в течение физического срока изделия.
6. Обеспечение процесса формирования качества, включая материально-техническое снабжение.
6. Поддержание уровня качества услуг по управлению МКД.

Перечисленные подсистемы увязаны в алгоритме проведения аналитического этапа оценки качества предоставляемых услуг по управлению МКД и



используемых ресурсов. Алгоритм представлен на рис. 3.13.



Обозначения:  $J_i$  – индекс качества  $i$ -й услуги;  $a, b, \dots, z$  - характеристика качества  $i$ -й услуги;  $K_\gamma$  - качество  $\gamma$ -й функции ремонтно-строительных компаний и управляющих организаций;  $k_1, k_2, \dots, k_n$  - показатели качества конкретных элементов  $\gamma$ -й функции;  $F_j$  - изменение качественных характеристик  $i$ -й услуги или  $\gamma$ -й функции под влиянием  $j$ -х факторов;  $f$  - функциональная зависимость и теснота связи качества обеспечения в ЖКХ и факторов;  $\alpha, \beta, \dots, \omega$  – факторы, влияющие на качество обеспечения;  $J'_i$  – индекс оптимального качества  $i$ -й услуги;  $K'_\gamma$  – индекс оптимального качества  $\gamma$ -й функции ремонтно-строительных компаний и управляющих организаций;  $R_\phi, R_n$  - показатели использования ресурсов ЖКХ, фактический и нормативный соответственно;  $r$  – резервы использования ресурсов.

Рисунок 3.13 – Алгоритм проведения аналитического этапа оценки качества предоставляемых услуг по управлению МКД и используемых ресурсов

Таким образом, представленные на рис. 3.14 подсистемы объединены в

одну систему со своими взаимосвязями и общей целью – достижение определенного уровня качества, также они могут выступать как самостоятельные независимые системы со своей структурой и содержанием.

Предлагаемая система управления качеством потребителей услугами по управлению МКД реализует свои цели через отраслевое и территориальное планирование обеспечения жилищно-коммунального хозяйства и ремонтно-строительных организаций. Необходимо постоянно учитывать определенный уровень обеспечения качества услуг и координировать действия ремонтно-строительных предприятий и организаций ЖКХ региона на его достижение. Она предназначена не только для оптимизации разработки планов, основанных на стандартизации, унификации и контроле процедур планирования, но и также направлена на планомерное повышение качества обеспечения ресурсами в соответствии с принятыми нормативами и показателями.

Основные задачи системы управления качеством услуг по управлению МКД – развитие форм и методов управления качеством, а также обеспечение потребителей и удовлетворения потребностей в услугах. Для этого в настоящее время разработаны и апробированы методы: нормативный метод, программно-целевой, субъектно-ориентированный и т.д.

Нормативный метод представляет собой разработку решений по обеспечению качества услуг на основе системы норм и нормативов качества, включая международные и государственные стандарты, а также нормативно-технических документов, стандарты организаций и предприятий, научно-техническую документацию и нормативные акты, регулирующие действия в сфере ЖКХ и инвестиционно-строительной сфере.

Программно-целевой метод – применяется при совершенствовании системы, но чаще всего на стадии внедрения системы. Использование данного метода позволяет произвести концентрацию специалистов, материальных ресурсов и денежных средств, для решения определённых задач, по повышению качества обеспечения услуг по управлению МКД.

Субъектно-ориентированный метод позволяет определить частные потребности, конкретных потребителей услуг. При этом достижение общесистемного эффекта основывается на удовлетворении частых нужд всех участников процесса обеспечения услуг.

Период становления системы управления качеством услуг по управлению МКД, по мнению автора, целесообразно осуществлять в три этапа: подготовительный процесс, производственный процесс и внедрение системы.

Подготовительный процесс включает комплексное исследование качества обеспечения услуг по управлению МКД в регионе. Осуществляется сбор информации о скоординированности с другими системами и результативность их функционирования.

Производственный процесс включает в себя анализ информации, собранной в подготовительном процессе. Делается заключение об основных характеристиках, находятся усреднённые параметры, обобщающие всю совокупность оценочных критериев. Разрабатываются общие стандарты и ставятся задачи. Проводится исследование методов и средств достижения поставленных целей.

На этапе внедрения системы, благодаря проведённым исследованиям, создается комплекс мероприятий, обеспечивающих экономические, технические, социальные, организационные и другие условия для внедрения. Производится подготовка кадров, выполняются мероприятия, обеспечивающие оптимальное функционирование. На этом же этапе проводится планирование необходимого качества и процессов, направленных на его достижение, требующихся для эффективного и результативного достижения целей и выполнения требований к качеству, соответствующих разработанной стратегии. Вводные и выходные данные планирования качества услуг определены по ГОСТ Р ИСО 9001-2001.

Вводными данными для эффективного и результативного планирования являются:

- определенные потребности качества, ожидаемые потребителями;

- оценка законодательной базы и других нормативных документов;
- анализ данных о характеристиках услуг;
- анализ показателей процессов;
- возможности для достижения улучшения;
- уроки, извлеченные из предыдущего опыта;
- стратегия организации;
- определение сопутствующих рисков и расчёт их минимизации.

Выходные данные планирования качества являются определяющими для процессов жизненного цикла продукции (услуг) и вспомогательных процессов, включающих в себя:

- минимально необходимые навыки и знания исполнителей;
- полномочия и ответственность для воплощения планов по оптимизации процессов;
- необходимая инфраструктура и финансовые ресурсы;
- разработка документации;
- совокупность показателей участвующих в оценке деятельности;
- методы и средства необходимые для модернизации.

В процессе внедрения разработанные стандарты качества становятся обязательными, как и все основные нормативные акты, регламентирующие качество предоставляемых услуг для всех подразделений и подсистем сферы строительного производства, жилищно-строительной сферы, сферы жилищно-коммунальных услуг и инвестиционно-строительной сферы. На этом этапе выявляются и устраняются проблемы адаптации системы к специфическим особенностям крупного города.

Механизм управления качеством услуг по управлению МКД, в пределах системы, предстаёт как совокупный процесс взаимодействия подсистемы обеспечения, специальной подсистемы, и общей подсистемы (рис. 3.14).

Качество обеспечения потребителей (удовлетворение потребностей) формируется в процессе взаимодействия этих подсистем. Общая подсистема

вырабатывает управляющее воздействие. Обеспечивающая подсистема реализует данное воздействие с учетом специальной подсистемы, так как специальная подсистема является нормативной базой для выработки управляющего воздействия и его реализации.

Специальная подсистема включает стандартизацию услуг по управлению МКД, технологических процессов и функций органов обеспечения услуг, а также контроль использования ресурсов, стандарты качества и управления им в процессе обеспечения потребителей.

Подсистема обеспечения включает в себя правовое обеспечение, т.е. законодательные, нормативно-правовые акты, регламентирующие деятельность субъектов ЖКХ. Техническое обеспечение – это материально-техническая база обеспечения услуг. Информационное обеспечение – это совокупность сведений о потребностях, заказах, уровне их удовлетворения и другая информация по обеспечению, а также соответствующая информационная поддержка, обеспечение финансами, методическое обеспечение и прочее.

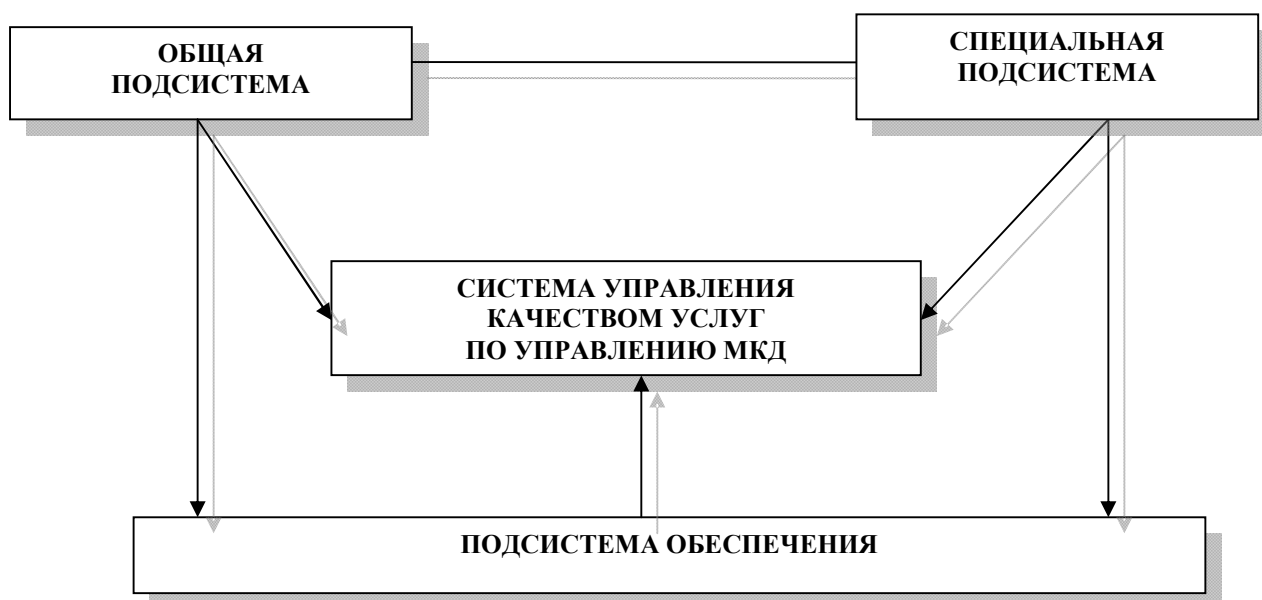


Рисунок 3.14 – Принципиальная схема механизма управления качеством услуг по управлению МКД

Необходимо подчеркнуть, что практически невозможно одновременно

внедрить в состав всех элементов систему управления качеством. Рационально это сделать в три этапа:

1) стандартизировать процессы управления качеством реализации услуг по управлению МКД для организаций и предприятий в процессе предоставления услуг;

2) выработать унифицированные стандарты по функциям управляющего органа, достигнув их сопряженности со стандартами остальных региональных систем управления качеством предоставления услуг;

3) внедрить стандарты управления качеством на всех организациях и предприятиях, непосредственно участвующих в процессе обеспечения потребителей услугами в регионе.

Возможность разработки, внедрения и реализации систем управления качеством услуг по управлению МКД рассмотрены автором на примере систем качества обеспечения потребителей. Для этого исследованы вопросы оценки качества обеспечения услугами по управлению МКД и на основании проведенного анализа сформированы общие подходы (стандарты качества) оценки услуг.

Специфика и разнообразие характеристик качества обеспечения услугами по управлению МКД, существенно затрудняют выбор системы показателей оценки. В связи с этим в работах по данной тематике отсутствуют обобщающие системы по оценке качества обеспечения потребителей в услугах по управлению МКД. Процесс обеспечения потребителей в услугах по управлению МКД относится к сложным организационно-экономическим процессам. Опираясь на методологию анализа качества организационно-экономических процессов, можно сделать вывод о том, что формирование показателей оценки качества обеспечения услугами возможно только при максимальном охвате свойств основных критериев, учёта реально процессов, происходящих в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, сочетания аналитических оценок, разделения по иерархической последовательности управления, а также видам услуг.

Обеспечение потребителей крупного города в качественных услугах по управлению МКД – многогранный процесс, который невозможно описать одним универсальным показателем. Однако, большинство критериев качества можно привести к общему знаменателю и, двигаясь от простого к сложному, т.е. от оценки отдельных потребительских уровней качества к их совокупности, систематизировать показатели. Эти показатели не должны различаться между собой по уровню интеграции общих уровней качеств. Без интеграции свойств не представляется возможным оценить качество отдельного ресурса или услуги, не говоря уже о процессе обеспечения потребителей услугами по управлению МКД в регионе.

Оценка качества услуг по управлению МКД региона, является отправной точкой. Рассматривая вещь, можно оценить качество отдельно от труда, создавшего её. Оценивая же качество услуги, происходит оценка качества работы, так как услуга существует только в момент ее оказания. Как и любая другая, услуга по управлению МКД – это продукт труда определённого работника, объединенного в определенном коллективе. Поэтому, оценивая качество услуги, происходит оценка качества труда коллектива, оказавшего её. Понятие качества работы органов обеспечения услуг всех сфер, управляющих жилищным фондом, намного шире. Отнести его просто к качеству, оказанных потребителям услуг недостаточно. Показатели, описывающие это понятие, должны быть разносторонними. Справедливо будет сформулировать показатели оценки качества работы органов управления жилищным фондом как составную часть системы оценки качества социального обеспечения в регионе.

Субординация качества обеспечения потребителей услугами по управлению МКД предполагает переход от познания единичных свойств услуг к качеству процесса обеспечения услугой. Соответственно нужны показатели, чётко и лаконично их описывающие, и одновременно интегрирующие в себе все качественные характеристики услуг. Показатели оценки качества услуг по управлению МКД необходимо строить, учитывая различия в их содержа-

нии. При этом к услугам, выражающимся в товарах, т.е. эквивалентных к потребительной стоимости, можно применять единую методологическую базу с применением оценки качества материально-вещественных продуктов труда.

Практический опыт и научные разработки позволяют сформулировать алгоритм процесса обеспечения качества оказания услуги по управлению МКД. Целесообразно описывать отдельные свойства единичными показателями, а совокупность свойств комплексными показателями.

Оценить полноту, комплексность и своевременность оказания услуг, предлагается введением следующих обозначений: номенклатуры услуг ( $n$ ), потребителей ( $m$ ) и поставщиков ( $c$ ) за конкретный период времени ( $t$ ). Тогда полное оказание  $i$ -го вида услуги  $j$ -му потребителю  $k$ -м поставщиком определяется по формуле:

$$J_{nonijk(t)} = \frac{A_{ijk} - \Delta A_{ijk}}{A_{ijk}} \quad (3.1)$$

где:  $J_{nonijk(t)}$  – индекс, характеризующий полноту оказания услуг за период времени  $t$ ;

$A_{ijk}$  – план оказания  $i$ -го вида услуги  $j$ -му потребителю  $k$ -м поставщиком в натуральном выражении;

$\Delta A_{ijk}$  – отклонения (неполнота оказания, оказание не декларированных услуг и т.п.) от плана оказания в натуральном выражении.

Из планового объема оказания услуг исключается неполнота оказания не декларированных услуг или внеплановое оказание услуг. Тогда индекс своевременности оказания услуг примет вид:

$$J_{cbijk(t)} = 1 - \frac{\Delta t_{ij} \cdot \beta \cdot \gamma}{100} \quad (3.2)$$

где:  $J_{cbijk(t)}$  – индекс, определяющий актуальность своевременного оказания услуги;

$\Delta t_{ij}$  – количество суток задержки оказания услуги от установленного планом срока;

$\beta$  – процент снижения индекса за каждые сутки выполнения планового



задания (принимается пропорционально доле суток в общей продолжительности оцениваемого периода, т.е.  $\beta = 100/t$ );

$\gamma$  – доля несвоевременно оказанных услуг  $b_{ijk}$  в общем объеме оказания услуг по плану:  $\gamma = b_{ijk}/A_{ijk}$ .

Качество оказания услуг по управлению МКД в ряде случаев предлагается оценивать, как отношение объема комплектно оказанных услуг к общему объему оказанных услуг в анализируемом периоде. Данная оценка мало отличается от полноты оказания услуг и практически его дублирует. Поскольку комплектными услугами по управлению МКД являются услуги, оказанные по всему ассортименту обеспечения, запланированные к оказанию в оцениваемом периоде каждому потребителю, можно считать достаточным оценивать комплектность оказанных услуг только по номенклатуре (ассортименту) обеспечения:

$$J_{комjk}(t) = \frac{N_{njk}}{N_{общjk}} \quad (3.3)$$

где:  $J_{комjk}(t)$  – индекс, определяющий комплектность оказания услуг  $j$ -му потребителю  $k$ -м поставщиком;

$N_{njk}$  – количество номенклатурных (ассортиментных) позиций, по которым услуга оказана  $j$ -му потребителю в полном объеме;

$N_{общjk}$  – общее количество номенклатурных позиций оказания  $j$ -му потребителю услуги.

Для комплексной характеристики своевременности, полноты и комплектности оказания услуг по управлению МКД в процессе обеспечения потребителей может быть использован коэффициент надежности процесса обеспечения, рассчитываемый как средняя геометрическая единичных показателей:

$$J_{ноциk}(t) = \sqrt[3]{J_{нонjk}(t) * J_{сбijk}(t) * J_{комjk}(t)} \quad (3.4)$$

Увеличение каналов движения материально-технических ресурсов и многогранность услуг расширяет диапазон свойств процесса обеспечения по-

требителей в услугах по управлению МКД. Поэтому такие свойства как: безотказность, своевременность и комплектность при оказании услуг в процессе обеспечения становятся целевыми ориентирами для его оптимального осуществления. Безотказность в обеспечении потребителей в услугах можно определить, как такое обслуживание субъектов – получателей услуг, функционирующих в процессе обеспечения, в котором отсутствуют отказы в обслуживании потребителей.

Это свойство можно определить как безотказность в обеспечении и оценить показателем:

$$J_{\text{ботик}}(t) = \frac{N_{\text{пзик}}}{N_{\text{пзик}}} \quad (3.5)$$

где:  $J_{\text{ботик}}(t)$  – индекс, определяющий степень безотказности в обеспечении по  $i$ -й услуге  $k$ -м поставщиком в оцениваемом периоде  $t$ ;

$N_{\text{пзик}}$  – качество заказов субъектов процесса обеспечения на  $i$ -ю услугу ЖКХ, принятых  $k$ -м поставщиком к исполнению;

$N_{\text{пзик}}$  – общее количество заказов на  $i$ -ю услугу  $k$ -му поставщику.

При этом не должны учитываться обоснованные отказы в принятии заказов к исполнению (наличие у потребителей сверхнормативных заказов данных услуг и т.д.).

Своевременность в обеспечении потребителей услугами по управлению МКД заключается не столько в календарных сроках исполнения заказа, сколько во времени обслуживания потребителей. Учитывая это, показатель своевременности в обеспечении услугами принимает следующий вид:

$$J_{\text{свобик}}(t) = \frac{\sum_j^{m_n} T_{\text{обijk}}}{\sum_j^{m_\phi} T_{\text{обijk}}} \quad (3.6)$$

где:  $J_{\text{свобик}}(t)$  – индекс, определяющий своевременное обеспечение потребителей  $k$ -м поставщиком при оказании  $i$ -й услуги в оцениваемом периоде  $t$ ;

$T_{\text{обijk}}$  – норматив времени исполнения  $j$ -го заказа на оказание  $i$ -й услуги  $k$ -м поставщиком;

$T_{обijk}$  – фактическое время исполнения  $j$ -го заказа на оказание  $i$ -й услуги  $k$ -м поставщиком.

Система управления качеством услуг по управлению МКД предполагает комплексное обеспечение потребителей. Поэтому оценка качества услуг должна дополняться оценкой комплексности обеспечения как услугами, так и ресурсами.

$$J_{комоблр}(t) = \frac{\sum_j^n \sum_j^m N_{zijлр}^{\phi}}{\sum_j^n \sum_j^m N_{zijлр}^{\pi}} \quad (3.7)$$

где:  $J_{комоблр}(t)$  – индекс, определяющий уровень комплектности обеспечения потребителей услугами и ресурсами в оцениваемом периоде  $t$ ;

$N_{zijлр}^{\phi}$  – количество  $j$ -х заказов  $i$ -х потребителей, обеспеченных услугами и ресурсами комплексно;

$N_{zijлр}^{\pi}$  – количество  $j$ -х заказов  $i$ -х потребителей на комплексное обеспечение услугами и ресурсами.

Процесс обеспечения устойчивого развития жилищного фонда очень глубок и охватывает все стадии планирования, подготовки и обеспечения потребителей. Опираясь на методические подходы, используемые разными авторами, которые дают количественную оценку эффективности и качества работы, автором сделан вывод о том, что интегральная оценка качества процесса обеспечения устойчивого развития жилищного фонда полностью идентична оценке эффективности обеспечения в услугах по управлению МКД. Рассматривая результаты этой работы более узко, можно предложить синтетическую оценку в виде уровня прогрессивности форм управления МКД:

$$J_{пфci} = \frac{\sum A_{пфci}}{A_{общ}} \quad (3.8)$$

где:  $A_{пфci}$  – объем поставок ресурсов и услуг по управлению МКД по  $i$ -й прогрессивной форме управления;

$A_{общ}$  – общий объем поставок ресурсов и ЖКХ услуг;

$n$  – виды прогрессивных форм управления МКД.

## Заключение

1. В ходе исследования теоретических основ организации устойчивого развития жилищного фонда крупного города установлено, что современная организация процессов управления крупным городом в целом и жилищно-строительной сферой в частности, имеет ряд институциональных недостатков: это нормативно-правовые, организационные, экономические недостатки. Выявлены характеристики крупного города с позиции обеспечения его устойчивого развития на национальном и международном уровнях. Обосновано, что жилищный фонд крупного города является подсистемой систем более высокого уровня, которыми являются сфера строительного производства, жилищно-строительная сфера, сфера жилищно-коммунальных услуг и инвестиционно-строительная сфера. Устойчивое развитие жилищного фонда крупного города должно системно учитывать развитие указанных сфер.

2. В результате формирования классификации жилищного фонда крупного города, основанной на нормативно-правовом и техническом делении, сделан вывод о том, что трактовка жилищного фонда, данная в Жилищном кодексе, несколько ограничена и может быть трансформирована с учетом специфики крупного города следующим образом: «жилищный фонд крупного города представляет собой совокупность всех жилых помещений, расположенных в ареале районов и микрорайонов муниципального образования, включая все здания, независимо от формы собственности и технического предназначения и в данном контексте способного удовлетворять потребность населения в жилищной защите, а также владении и распоряжении собственностью». Научной новизной предложенного уточнения является учёт специфики крупного города и специфических характеристик жилищного фонда крупного города как объекта управления, а именно: социальной значимости, многообразии форм собственности и неоднородности. Многообразие форм собственности жилищного фонда закономерно усложняет вопрос управления им и актуализирует необходимость согласования интересов различных групп

собственников, а также застройщиков, организующих процессы строительства нового жилья. Управление жилищным фондом должно рассматриваться в двух аспектах – организация технической эксплуатации жилых домов и сервисная деятельность по удовлетворению запросов проживающих.

3. Исходя из положения о том, что жилищный фонд является объектным элементом системы управления крупного города и, учитывая, что в системе управления крупным городом выделяют такие организационные характеристики, как макроскопическая, иерархическая, функциональная и процессуальная, схема системы управления жилищным фондом крупного города может быть представлена в виде графической модели, в которой выделяют четыре уровня: федеральный, региональный, муниципальный и общественный.

4. Выявлены факторы устойчивого развития жилищного фонда крупного города, учитывающие удовлетворение населения в жилищных услугах с одной стороны, и развитие строительной отрасли, от которого зависит строительство новых, капитальный ремонт и реконструкция существующих зданий, с другой. Указанными факторами являются: повышение энергетической эффективности жилых зданий, разработка программ капитального ремонта МКД с учётом требований к их энергетической эффективности, разумный выбор между сносом существующих зданий и строительством новых, основанный на оценке затрат энергии и ресурсов в течение их жизненного цикла, управление ресурсоснабжением жилищного фонда на основе требований комфортного проживания собственников и повышение качества оказываемых услуг в сфере ЖКХ.

5. Автором рассмотрены формы управления жилищным фондом крупного города в двух аспектах: эффективности организации строительства, ремонта и технической эксплуатации домов в части обеспечения достойного уровня жилищно-коммунальных услуг и всех их составляющих, а также устойчивого развития и обеспечения сервисной деятельности в контексте удовлетворения запросов собственников, проживающих в жилищном фонде. В

данных аспектах выявлены достоинства и недостатки существующих форм управления жилищным фондом: коммерческих (ТСЖ, специализированный потребительский кооператив, прямое муниципальное или ведомственное управление) и некоммерческих (управляющие организации и прямые договора с поставщиками).

6. На основе структурно-динамического анализа результатов пообъектного обследования жилищного фонда крупного города Ростов-на-Дону выявлено, что по состоянию на начало 2013 года общая площадь жилых помещений, расположенных на территории г. Ростова-на-Дону, составляет более 26 млн. кв. метров, при этом наблюдается прирост объемов вводимого жилья на 3% ежегодно. Такие значительные объемы требуют эффективной системы управления. Около 90% жилищного фонда находится в частной собственности граждан и юридических лиц, остальное приходится на государственную, муниципальную и другие формы собственности. Автором сделаны выводы о факторах, оказывающих непосредственное влияние на устойчивое развитие жилищного фонда: влияние экономических кризисов на темпы выполнения строительных работ, влияние года постройки и изношенности зданий (около половины жилищного фонда имеет износ 40-60%), влияние технического состояния коммунальной инфраструктуры (уровень износа превышает 60%), низкий КПД мощностей и большие потери энергоносителей, увеличение аварийности в системе ЖКХ вследствие потери на всех уровнях управления ответственности за соблюдением технологических требований при эксплуатации объектов жизнеобеспечения населения. Основной удельный вес площади, находящейся в ветхом и аварийном состоянии в г. Ростове-на-Дону, приходится на многоквартирные дома (68%), что обусловлено, в значительной степени, долговременной неэффективной системой управления жилищным фондом.

7. Для оценки эффективности управления жилищным фондом крупного города как сложной системой в диссертационном исследовании выявлены и сформулированы критерии и индикаторы, учитывающие как специфику жи-

лищного фонда крупного города, так и принципы устойчивого развития. Эффективность управления жилищным фондом предлагается оценивать на основе показателей состояния объектов жилищного фонда как результата управления. Оценочные критерии сгруппированы в три блока: технические показатели жилищного фонда, которые позволяют оценить степень износа сооружения, оценить оборудование и инженерное сооружение помещений и прилежащих территорий; блок оценки благоустройства объектов жилищного фонда, а также прилежащих территорий и помещений общего пользования, показатели, характеризующие уровень благоустройства жилого дома; блок оценки платежеспособности и активности проживающих на территории объектов жилищного фонда с точки зрения управления им. Предложен общий интегральный показатель состояния объекта жилищного фонда. Установлено, что составными компонентами оценки системы управления жилищным фондом являются компоненты технического, организационного и управленческого уровней. Сформирована матрица показателей качества ремонтно-строительных и эксплуатационных услуг и предложены расчётные формулы оценки качества. На основе исследованных методик сделан вывод о том, что для интегральной оценки физического и морального износа объектов жилищного фонда необходимо учитывать большое количество параметров и осуществлять расчёт на основе укрупнённых индикаторов, отражающих восстановительную стоимость сооружений. Это позволяет комплексно оценить последовательность и необходимость ремонтно-восстановительных работ и является индикатором эффективности управления жилищным фондом крупного города.

8. В диссертационном исследовании приведены результаты прикладного исследования организационных трансформаций системы управления жилищным фондом г. Ростова-на-Дону, проведённого с участием автора. Сделан вывод о том, что распределение МКД по выбранному способу управления не является статичным и постоянно подвергается организационной трансформации. В целом по г. Ростову-на-Дону из всех многоквартирных

домов около 74% в качестве способа управления выбрали управление управляющей организацией. В целом по г. Ростову-на-Дону около 25% всех многоквартирных домов города отдали своё предпочтение управлению в форме товарищества собственников жилья, либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом. При этом 87% из них как способ управления выбрали организацию в форме товарищества собственников жилья (ТСЖ).

9. Автором пересмотрена и модернизирована существующая организационная модель управления жилищным фондом, путём интегрирования в неё общественных объединений производителей и потребителей эксплуатационных и ремонтно-строительных услуг, и в дополнение, рассмотрены трансформированные в этом контексте функции. Под общественными объединениями потребителей и производителей эксплуатационных и ремонтно-строительных услуг автором понимается интеграция объединений собственников жилищного фонда, объединений управляющих компаний, объединений подрядных строительных организаций и организаций ЖКХ в виде СРО и ассоциаций. Преимуществом предлагаемой организационной модели является ее многогранность и многоплановость: балансировать договорные отношения, возникающие в результате деятельности общественных и иных объединений собственников жилья и производителей услуг, а также реализовывать социально-общественные связи и отношения, направленные на урегулирование проблем и конфликтов, возникающих в результате деятельности производителей услуг. С целью оптимизации организационных процессов согласования нормативно-правовых актов на уровне местного самоуправления предлагается совершенствовать схему разработки и согласования нормативных документов путем интеграции в существующую модель общественных СРО. Трансформированная организационная модель является ориентированной на устойчивое развитие, направленное на эффективную эксплуатацию как отдельно взятого объекта жилищного фонда, так и развитие территорий агломерации города, позволяющая осуществлять непосредственное



участие, контроль и взаимодействие субъектов управления жилищным фондом.

10. В диссертационном исследовании установлено, что капитальный ремонт жилищного фонда с учётом энерго- и ресурсосбережения, является одним из факторов устойчивого развития, его проведение является сложным и затратным процессом, требующим значительных инвестиций, которые затруднительно собрать с собственников МКД, зачастую не заинтересованных в повышении класса энергоэффективности здания посредством капитального ремонта. Учитывая проведенные реформы и изменения в Жилищном кодексе РФ, приоритетным вопросом, подлежащим решению в ходе управления жилищным фондом крупного города, остается вопрос определения механизма инвестирования капитального ремонта многоквартирного жилого дома. По мнению автора, целесообразным является создание организационных схем, показывающих взаимосвязи участников. Первая организационная схема предусматривает, что в условиях реализации проекта капитального ремонта собственниками жилищного фонда на безвозмездной основе передаются денежные средства, получаемые из бюджетов разных уровней. Вторая организационная схема предусматривает участие собственников жилищного фонда в финансировании капитального ремонта. Третья организационная схема предусматривает использование кредитных средств, передаваемых из городского бюджета, а также передаваемых собственниками помещений других домов. Представленные схемы отражают методику сохранения механизмов взаимного инвестиционного субсидирования не только государством, но и собственниками МКД капитальных ремонтов объектов жилищного фонда. Вместе с тем, с учетом действующего законодательства возможно использование альтернативного метода инвестирования капитального ремонта МКД, заключающегося в формировании резервного Фонда для капитального ремонта, который создается самими собственниками жилья. Основная идея создания Фонда заключается в том, чтобы аккумулировать в нем денежные средства собственников жилищного фонда.

11. В диссертационном исследовании установлено, что целевым ориентиром управления жилищным фондом является разумное использование ресурсов для удовлетворения потребностей собственников жилья. При этом большое значение придается повышению качества оказания ремонтно-строительных, эксплуатационных и жилищно-коммунальных услуг. Качество данных услуг является одним из критериев оценки эффективности системы управления жилищным фондом. При этом все виды услуг: коммунальные, эксплуатационные и ремонтно-строительные, объединены автором в услугу по управлению МКД. В диссертационном исследовании предложен алгоритм аналитического этапа оценки качества предоставляемых услуг по управлению МКД и используемых ресурсов. С помощью данного алгоритма существует возможность получить достаточно точные представления как о качестве обеспечения потребителей в услугах, так и о факторах, влияющих на него. Автором предложена система индикаторов для оценки качества услуг по управлению МКД: индекс полноты оказания услуг, индекс своевременности в обеспечении услугами, индекс комплектности оказания услуги, коэффициент надежности процесса обеспечения услуги ресурсами, индекс безотказности в обеспечении услугами, индекс комплексности обеспечения как услугами, так и ресурсами, показатели использования ресурсов, индекс уровня прогрессивности форм управления МКД. Таким образом, предложенный алгоритм оценки качества услуг по управлению МКД позволяет достичь баланса интересов собственников зданий с одной стороны и строительных подрядных организаций, с другой. Предлагаемая система управления качеством потребителей услугами по управлению МКД реализует свои цели через отраслевое и территориальное планирование обеспечения жилищно-коммунального хозяйства и ремонтно-строительных организаций. Необходимо постоянно учитывать определенный уровень обеспечения качества услуг и координировать действия ремонтно-строительных предприятий и организаций ЖКХ региона на его достижение.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Абрамова О.С. Сравнительная оценка новых форм управления жилищным фондом // Власть и управление на Востоке России. – 2011. - № 1. – С. 76-84.
2. Абрамова О.С. Товарищество собственников жилья – одна из форм эффективного управления жилищным фондом // Власть и управление на Востоке России. – 2010. – № 2. – С. 37-42.
3. Акимова Т.А. Теория организации. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2003. – 367 с.
4. Аксентьев В.А., Столбов П.П., Любимов П.С. Экономическое обоснование объема капиталовложений для воспроизводства жилищного фонда // Вестник Тюменского государственного университета. – 2007. – № 2. – С. 58-62.
5. Алоян Р.М., Кузина Т.Н. Современные тенденции развития жилищного фонда: региональный аспект // Современные наукоемкие технологии. Региональное приложение. – 2008. – № 2. – С. 5-8.
6. Афанасьева Н.В. Логистические системы и российские реформы. –СПб.: СПбУЭФ, 2005. – 147 с.
7. Бабун Р.В, Мулагалеева З.З. Вопросы муниципальной экономики. – М.: МОНФ, 2001. – 144 с.
8. Бедрина Е.В., Гончаров А.М. Участие территориального общественного самоуправления в схеме управления многоквартирными домами // УрФО: Строительство и ЖКХ.– 2007. – № 4.
9. Бузырев В.В. Экономика жилищной сферы. – М.: ИНФРА-М, 2001. – 256 с.
10. Васильев С.Е. Комплексный подход к эффективному использованию финансовых ресурсов для воспроизводства жилищного фонда // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2010. – № 1. – С. 50-57.

11. Васильева Г.А., Лыгина Н.И. Поведение потребителей. – М.: Юнити-Дана, 2012. – 238 с.
12. Виханский О.С. Стратегическое управление. – М.: Гардарики, 2002. – 265 с.
13. Волкова В.Н., Денисов А.А. Основы теории систем и системного анализа. – СПб.: СПбГТУ, 2004. – 510 с.
14. Гиссин В.И. Управление качеством. – М.: МарТ, 2003. –166 с.
15. Голубков Е.П. Маркетинговые исследования: теория, методология и практика. – М.: Финпресс, 2005. – 416 с.
16. Гончаров А.М. Применение SWOT-анализа при разработке долгосрочной жилищной политики муниципального образования // Стратегический управленческий анализ.– 2008. – № 1.
17. Гончаров А.М. Формирование организационно-экономического механизма управления жилищным фондом крупного города (на примере города Екатеринбурга): дисс.... канд. экон. наук. – Екатеринбург, 2008.
18. ГОСТ Р 51929-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения. Введён в действие 07.01.2015 г. Москва, Стандартинформ, 2014. – 14 с.
19. ГОСТ Р 56038-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования. Введён в действие 11.06.2014 г. Москва, Стандартинформ, 2014. – 23 с.
20. Гранберг А. Г. Основы региональной экономики. – М.: Изд. Дом ГУ ВШЭ, 2004.
21. Грачева А.В. Основы зеленого строительства: озеленение и благоустройство территорий. – М.: Форма, 2009 – С. 6-7
22. Друкер П.Ф. Эффективное управление. Экономические задачи и оптимальные решения / Пер. с англ. – М.: Фаир-Пресс, 1999. – 288 с.

23. Евсеева С.А., Дьяченко Т.В. Определение оптимального размера жилищного фонда для управляющей организации методом предельного анализа // Проблемы современной экономики. – 2011. - № 1. – С. 426-428
24. Жилищный кодекс РФ. Действующая редакция. Электронный ресурс Информационно-правовой портал «Гарант». [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://base.garant.ru/12138291/2/#block\\_200](http://base.garant.ru/12138291/2/#block_200)
25. Зильберова И.Ю., Петрова Н.Н., Зильберов Р.Д. Общие принципы существующих стратегий реконструкции жилищного фонда, построенного по проектам массовых серий // Инженерный вестник Дона. – 2012. – Т. 23.
26. Зильберова И.Ю., Сеферян Л.А. Развитие организационных принципов функционирования жилищно-коммунального хозяйства региона // Международная научно-практическая конференция «Строительство 2007», Ростов н/Д, РГСУ, 2007– С.157-158.
27. Зильберова И.Ю., Сеферян Л.А. Методика обоснования на содержание и ремонт жилищного фонда // Terra economicus. Ростов н/Д, том 11 2 (3) 2013 – С. 87-91.
28. Зильберова И.Ю., Сеферян Л.А. Стимулирование предприятий сферы управления при отсутствии рыночных мотиваций // Научное обозрение, №10(2), – 2014.
29. Кандалинцев В.Г. Сбалансированное управление предприятием. – М.: КНОРУС, 2006. – 224 с.
30. Карасев Ф.Г. Социальный капитал соседских сообществ. – М.: Прометей, 2001.
31. Каркавин М.В. Современная практика стратегического планирования экономического и экологического развития крупных городов Российской Федерации // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2008. - № 2. – С. 164-169.
32. Кириченко О.В. Жилищный фонд коммерческого использования // Современное право. – 2007. - № 10. – С. 17-20.

33. Кирсанов С.А. О повышении эффективности системы управления жилищным фондом // Управленческое консультирование. – 2010. - № 4. – С. 131-141.
34. Кияненко К.В. Типология жилища: от проектной регламентации к стимулированию многообразия // Жилищное строительство. – 2005. - № 7. – С. 2-9.
35. Косовских Е.А. Управление жилищно-коммунальным хозяйством на основе государственно-частных партнерств. – автореферат дисс.... канд. экон. наук., Нижний Новгород. – 2006. – 15 с.
36. Костышак М.М. Современные методы планирования и инвестирования капитального ремонта жилищного фонда города // Пространство и время. – 2011. – № 3. – С. 181-185.
37. Коуз Р. Фирма, рынок и право /Пер. с англ.–М.: Дело ЛТД, 2003. –192 с.
38. Кретицин В.А. Механизм формирования экономической устойчивости хозяйственной системы региона. – М., Изд-во РАГС, 2006. – 93 с.
39. Круглик С.И. К разработке концепции и программы долгосрочного социально-экономического развития России // Проблемы современной экономики, № 1 (25), 2008 [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=1773>
40. Крюкова Е.С. Вопросы совершенствования законодательства о специализированном жилищном фонде на современном этапе // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. – 2012. – № 8. – С. 46-50.
41. Кузьмин В.Н. Усовершенствование организационных механизмов реформирования сферы жилищного фонда // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2011. – № 1. – С. 41-46.
42. Курочка П.Н., Сеферов Г.Г. Интегральные показатели технического состояния жилищного фонда // Вестник Воронежского государственного технического университета. – 2011. –№ 4. – С. 224-228.

43. Кузина О.В. Разработка организационно-экономического механизма снижения энергоёмкости строительного сектора экономики: дис. ...канд. экон. наук: 08.00.05 / Кузина Ольга Викторовна. – М.: 2011. – 137 с.
44. Лунгин, В.Г. Принципы обоснования энергоэффективных организационно-технических решений в строительстве [Электронный ресурс] / В.Г. Лунгин, А.В. Зигматович // Экономика и производство. – № 11 – 2004. – Режим доступа: <http://lugin.ru/scientific-article/energy-saving-building-construction.html>.
45. Лапыгин Ю.Н. Теория организации. – М.: ИНФРА-М, – 2007. – 311 с.
46. Лапыгин Ю.Н., Лапыгин Д.Ю., Ланчина Т.А. Основы стратегического развития / Под ред. Ю.Н. Лапыгина. – М.: Академический проект, 2004. – 290 с.
47. Ларин С.Н. Механизмы участия собственников в финансировании программ капитального ремонта жилищного фонда // Даджест-финансы. – 2010. – № 12. – С. 29-35
48. Лыжин С.М. Особенности методологии оценки жилищного фонда города (Екатеринбурга-Свердловска) // Архитектом: известия вузов. – 2006. - № 15. – 12 с.
49. Лыжин С.М. Принципы формирования структуры жилищного фонда крупнейшего города (на примере Екатеринбурга) // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. – 2009. – № 2. – С. 75-79.
50. Ляхов А.Ю. Систематизация процессов по управлению жилищным фондом // Вестник Самарского муниципального института управления. – 2006. – № 4. – С. 101-108.
51. Максимов В.П. Оценка отношения жителей к участию в управлении жилищным фондом // Вестник Челябинского государственного университета. – 2010. – № 20. – С. 140-146.

52. Мартенс А.А, Роль и функции муниципалитетов в управлении жилищным фондом на современном этапе // Известия Алтайского государственного университета. – 2012. – № 2-1. – С. 299-304.
53. Минеева И.В. Управление жилищным фондом муниципального образования: дисс.... канд. экон. наук. – Пенза, 2007. – С. 172.
54. Мищенко В.В., Мартенс А.А. Исследование рисков системы управления жилищным фондом региона (на примере Алтайского края) 88 Вестник Алтайского государственного аграрного университета. – 2009. – № 8. – С. 84-88.
55. Невидимов Е.С. Методы расчета обобщающего оценочного показателя для выбора компании, управляющей жилищным фондом // Известия Иркутской государственной экономической академии. – 2009. – № 3. – С. 108-111.
56. Нефедов В.А. Вопросы ценообразования при расчетах за выполненные работы и услуги в сфере управления жилищным фондом // Вестник Томского государственного университета. – 2009. – № 327. – С. 156-158.
57. О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области»: областной закон Рос. Федерации №1101-ЗС от 11 июня 2013 года. Принят 6 июня 2013 года.
58. Об основах федеральной жилищной политики РФ: федер. закон Рос. Федерации от 24.12.1992 № 4218-1 (ред. от 22.08.2004)/
59. Опарина Л.А. Жизненный цикл энергоэффективного здания – системный подход // Энергосбережение. – 2013. – № 7. С. 76-78.
60. Опарина Л.А. Проблемы реализации требований к энергоэффективности в условиях программы капитального ремонта многоквартирных домов // Теория и практика технических, организационно-технологических и экономических решений: сб. науч. тр. – 2015. Вып. 1. С.53-58.
61. Опарина Л.А. Строительство энергоэффективных зданий как фактор устойчивого развития экономики // Генезис экономических и соци-



альных проблем субъектов рыночного хозяйства в России. – 2015. № IX. С.93-95.

62. Основы организации и управления жилищно-коммунальным комплексом /Под общ. ред. проф. П.Г. Грабового. – М.: Изд-во «АСВ», – 2004. –528 с.

63. Отчет о реализации 1 этапа комплексных мероприятий по созданию базы данных восстановления жилищного фонда Ростовской области в рамках областной целевой программы «Капитальный ремонт многоквартирных домов и создание условий для управления многоквартирными домами на территории Ростовской области в 2007 – 2011 годах». – Ростов-на-Дону, 2007. – 118 с.

64. Портал Государственной жилищной инспекции Ростовской области. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://gzhi.donland.ru/%D1%82%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D1%84%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D1%81%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%B8%D0%BA.aspx>

65. Постановление Правительства Ростовской области от 19.07.2012 № 665: Об установлении региональных стандартов для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг на I полугодие 2013 г.

66. Проблемы управления жилищным фондом России // Архитектура и строительство Москвы. – 2007. – № 3. – С. 25-27.

67. Реформирование жилищно-коммунального комплекса на современном этапе. – Ростов-на-Дону, ЗАО «Книга», 2002. – 208 с.

68. Родина С.М. Описание рынка недвижимости и жилищного фонда с помощью теории нечетких множеств // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – 2011. – № 12. – С. 29-34

69. Родионова В.Н., Федоркова Н.В., Чекменев А.Н. Стратегический менеджмент. – М.: ИНФРА-М, 2002. – С. 26.

70. Руткаускас Т.К., Сироткин В.А. Кластерный подход при воспроизводстве жилищного фонда муниципальных образований // Экономика: вчера, сегодня, завтра. – 2012. – № 3-4. – С. 96-107.
71. Сакс Дж. Рыночная экономика и Россия. Пер.с англ. – М.: Экономика, 2008. – 356 с.
72. Сапрыгин С.Ю. Жилищно-коммунальное хозяйство: права и обязанности потребителей. – М.: ГроссМедиа, 2007. – 180 с.
73. Семенова Ю.А., Петренева О.В. Анализ статей расходов по содержанию жилищного фонда // Вестник Пермского национального исследовательского политехнического университета. – 2012. – № 2. – С. 132-140
74. Сергеев В.И. Глобальные логистические системы. – СПб.: Бизнес-пресса, 2001. – 240 с.
75. Серегина Е.С. Маркетинговые исследования динамики формирования нового жилищного фонда РФ // Экономические и гуманитарные науки. – 2010. – № 10. – С. 134-139
76. Сеферов Г.Г. Имитационная модель динамики изменения технического состояния жилищного фонда // Вестник Воронежского государственного технического университета. – 2011. – № 5. – С. 216-219
77. Сеферов Г.Г. Применение имитационного моделирования при разработке перспективного плана капитального ремонта жилищного фонда муниципального образования // Инженерный вестник Дона. – 2012. – Т. 22. – № 4-1. – С. 163.
78. Сеферов Г.Г. Экономический анализ использования бюджетных средств на проведение капитального ремонта жилищного фонда города Ростова-на-Дону // Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ). – 2010. – № 31. – С. 65-71.
79. Сеферян Л.А. Модель формирования системы управления жилищно-коммунальным хозяйством // Электронное научное издание «Наукovedение». №3 (16) 2013. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://naukovedenie.ru>.

80. Сеферян Л.А. Пути повышения инвестиционной привлекательности объектов недвижимости в г. Ростове-на-Дону // Международная научно-практическая конференция «Строительство 2005», Ростов н/Д, РГСУ, 2005 – С.100-101.

81. Сеферян Л.А. Факторы зависимости обеспечения качества услуг потребителей ЖКХ в рыночной экономике // Международная научно-практическая конференция «Строительство 2012», Ростов н/Д, РГСУ, 2012 – С.32-34.

82. Сеферян Л.А. Как эффективно управлять жилищным фондом. Теория и практика. – М.: Фонд «Института экономики город», 2002. – 142 с.

83. Сеферян Л.А. Инвестиции как механизм управления развитием в ЖКХ // Международная научно-практическая конференция «Строительство 2006», Ростов н/Д, РГСУ, 2006 – С.188-230.

84. Сеферян Л.А. Анализ современного состояния жилищно-коммунального комплекса // Журнал «Известия РГСУ», Ростов н/Д, РГСУ, 2006. – С. 374.

85. Сеферян Л.А. Особенности формирования кластерной структуры при воспроизводстве жилищного фонда // Вестник УрФУ. Серия: Экономика и управление. – 2011. - № 1. – С. 76-83.

86. Сеферян Л.А. Исследования конъюнктуры организации по обеспечению потребителей в жилищно-коммунальном хозяйстве // Электронное научное издание «Инженерный Вестник Дона» №3. – 2013. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.indon.ru/>.

87. Сеферян Л.А. Формирование социально-экономической стратегии города Ростова-на-Дону в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Материалы I (IV) Международной научно-практической конференции. Ставрополь: СКФУ, ч.3, 2012 – С.58-61.

88. Сеферян Л.А. Государственная поддержка реформы сферы ЖКХ // «РИСК», Москва, № 3, 2010 – С.254-256.

89. Сеферян Л.А. Организация материально-технического обеспечения при реформировании сферы ЖКХ // РИСК, Москва, №4. – 2010 – С. 36-38.

90. Сеферян Л.А. Функционально-планировочные решения застройки крупного города на принципах устойчивого развития // Перспективы науки. 2013. – № 3 (42). – С. 38-45.

91. 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.

92. Федеральный закон № 271-ФЗ от 25.12.2012 г. «О внесении изменений в жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // Информационно-правовой портал «Гарант». [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://base.garant.ru/12138291/2/#block\\_200](http://base.garant.ru/12138291/2/#block_200)

93. Федосов С.В., Баканов М.О., Никишов С.Н. Основные принципы технологии получения теплоизоляционного пеностекла, подходы к моделированию // В сборнике: Эффективные строительные композиты Научно-практическая конференция к 85-летию заслуженного деятеля науки РФ, академика РААСН, доктора технических наук Баженова Юрия Михайловича. Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова. – 2015. – С. 690-699.

94. Федосов С.В., Румянцева В.Е., Коновалова В.С., Караваев И.В. Композитная арматура как способ повышения долговечности строительных конструкций // В сборнике: Эффективные строительные композиты Научно-практическая конференция к 85-летию заслуженного деятеля науки РФ, академика РААСН, доктора технических наук Баженова Юрия Михайловича. Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова. – 2015. – С. 700-710.

95. Чернышев М.А. Муниципальная экономика: логистическая концепция. – Ростов-на-Дону: РГСУ, 1998. – 230 с.
96. Черняк В.З. Жилищно-коммунальное хозяйство: развитие, управление, экономика. – М.: КНОРУС, 2008. – 391 с.
97. Черняк В.З. Жилищно-коммунальное хозяйство: Развитие, управление, экономика. – М.: КНОРУС, 2007. – 392 с.
98. Чопсиев А.А. Динамика и оценка состояния жилищного фонда, инновационные методы и принципы его восстановления // Вестник Московской государственной академии делового администрирования. Серия: экономика. – 2011. – № 6. – С. 73-78
99. Чулкова Е.В. Информационно-аналитическое обеспечение реализации программы по энергосбережению в жилищном фонде г. Ростова-на-Дону // Инженерный вестник Дона. – 2012. – № 3. – С. 682-685
100. Шеина С.Г. Методология стратегического управления техническим состоянием жилищного фонда путем моделирования и оптимизации организационно-технологических решений. – автореф. дисс.... доктора экон. наук. – Ростов-на-Дону, 2008.
101. Шеина С.Г. Мониторинг как основа стратегического управления техническим состоянием муниципального жилищного фонда // ЖКХ. – 2006. - № 2. – С. 4-11;
102. Шеина С.Г., Сеферов Г.Г. Анализ эффективности реализации целевой программы капитального ремонта жилищного фонда г. Ростова-на-Дону в соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ // Вестник Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Строительство и архитектура. – 2010. - № 17. – С. 83-87
103. Шеина С.Г., Чулкова Е.В., Стерехова Н.В. Результаты реализации муниципальной программы по энергосбережению в жилищном фонде г. Ростова-на-Дону // Новые технологии. – 2012. - № 3. – С. 142-148.
104. Barth S. Defining Knowledge Management // Knowledge Management Magazine. – 2002. – June. <http://www.kmmagazine.com/>

105. Boyet K. Security Analysis for Investment Decisions. – New York, The Dryden Press, 1990.
106. Brigham E. Fundamentals of Financial Management. – New York, The Dryden Press, 1992.
107. Caddy C., Ickes B. Russia's Virtual Economy. – Foreign Affairs, 1998, vol. 77, No 5.
108. Davis H.W. Physical Distribution Costs: Performance in Selected Industries. – 1987.
109. Dresner S. The Principles of Sustainability// Earthscan, London, 2002. - 200 p.
110. Edvinson, L and Malone, MS (1997) Intellectual Capital: Realizing your company's true value by finding its hidden brainpower, Harper Business, New York.
111. Freeman R.E. Strategic Management: A Stakeholder Approach. Boston, 1984.
112. Itami H. Mobilizing Ivisible Assets. Harvard University Press, 1987.
113. Kerzner H. Projekt Management: System Appoach to Planing, Scheduling and Controlling. – № 4., 1995.
114. Knowledge Management Magazine. March, 2000 [http://www.kmmagazine.com/Knowledge Integration](http://www.kmmagazine.com/Knowledge%20Integration). Comprose Inc. February 1, 2003.
115. Kotler P. (1991), Marketing Management, 7 th Edition, Englewood Cliffs, NJ, Prentice-Hall.
116. Mitchell R.K., Agle B.R., Wood D.J. Toward a Theory// Academy of Stakeholder Identification and Saliience. 1997. Vol.24. N4. P.853-886.
117. Proceedings of the Council of Logistics Management, 1987, p.p. 371-379.
118. Roswley T.J. Moving beyond Dyadic Ties: a Network Theory of Stakeholder Influences// Academy of Management Review. 1997.

119. Supply Chain and Logistics. Terms and Glossary- Council of Supply Chain Management Professionals, 2005.

120. Terminology in Logistics. Terms and Definitions/ Glossary of Logistics Terms – European Logistics Association, 2005.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – Распределение жилищного фонда по  
муниципальным образованиям Ростовской области**

Таблица 1.1 – Распределение жилищного фонда Ростовской области  
по муниципальным образованиям по состоянию на 01.01.2013 г.

№ п.п.	Наименование городского округа/района	Количество объектов	Общая площадь, кв.м.
1	2	3	4
1	Городской округ «Город Ростов-на-Дону»	9 244	12 422 484,26
2	Городской округ «Город Волгодонск»	735	3 600 550,83
3	Городской округ «Город Батайск»	398	937 813,33
4	Городской округ «Город Новошахтинск»	778	697 913,30
5	Городской округ «Город Донецк»	489	505 766,40
6	Городской округ «Город Зверево»	204	435 497,71
7	Городской округ «Город Каменск-Шахтинский»	984	1 364 711,44
8	Городской округ «Город Таганрог»	2 326	3 982 869,22
9	Городской округ «Город Шахты»	2 612	2 651 131,68
10	Городской округ «Гуково»	1 682	1 008 840,29
11	Городской округ «Новочеркасск»	3 134	2657506,24
12	Городской округ «Город Азов»	441	999 888,11
13	Азовский район	282	283 767,32
14	Аксайский район	1 221	705 726,75
15	Багаевский район	1 445	486 460,35
16	Белокалитвинский район	1 204	1 482 798,46
17	Боковский район	805	103 336,49
18	Верхнедонской район	1 224	150 048,80
19	Веселовский район	961	128 430,98
20	Волгодонский район	2 074	259 975,30
21	Дубовский район	1 035	138 261,87
22	Егорлыкский район	540	97 254,70
23	Заветинский район	1 110	161 027,77
24	Зерноградский район	182	239 507,04
25	Зимовниковский район	1 884	279 080,10
26	Кагальницкий район	1 424	215 228,16
27	Каменский район	892	132 097,60
28	Кашарский район	1 114	146 812,70
29	Константиновский район	892	233 354,39
30	Красносулинский район	862	522 719,03
31	Куйбышевский район	457	67 675,19
32	Мартыновский район	3 116	394 542,40
33	Матвеево-Курганский район	1 156	176 794,70
34	Миллеровский район	1 468	389 150,57
35	Милютинский район	558	68 169,14
36	Морозовский район	420	181 893,82
37	Мясниковский район	40	47 813,10
38	Неклиновский район	67	47 732,00
39	Обливский район	353	56 484,53



Окончание таблицы 1

1	2	3	4
40	Орловский район	1 290	237 294,40
41	Октябрьский район	1 197	350 243,17
42	Песчанокопский район	440	65 344,60
43	Пролетарский район	1 396	211 052,21
44	Ремонтненский район	80	17 206,20
45	Радионово-Несветайский район	932	139 320,13
46	Сальский район	1 317	597 067,30
47	Семикаракорский район	139	140 040,20
48	Советский район	230	25 610,31
49	Тарасовский район	563	81 450,41
50	Тацинский район	272	165 875,60
51	Усть-Донецкий район	96	172 943,78
52	Целинский район	1 599	225 401,54
53	Цимлянский район	331	172 185,20
54	Чертковский район	316	82 448,20
55	Шолоховский район	862	143 853,10
	Всего по области	60 378	41 049 032,07

Таблица 1.2 – Структура жилищного фонда по техническому состоянию (общему физическому износу зданий) Ростовской области

Физический износ	Количество объектов						Всего
	1 этажные	2 этажные	3-4 этажные	5 этажные	6-9 этажные	10 этажей и выше	
до 20%	86	6	65	81	0	46	284
20-30%	998	248	100	210	257	65	1878
30-40%	6 432	1 247	587	1 647	525	46	10 484
40-60%	24 075	6 295	1 914	1 873	1 101	16	35 274
60-75%	9 407	2 197	648	41	165	0	12 458
Всего по области	40 998	9 993	3 314	3 852	2 048	173	60 378

Таблица 1.3 – Многоквартирные жилые дома Ростовской области с физическим износом больше 60%

№ п.п.	Наименование субъекта РФ	Дома, физический износ больше 60%		
		Кол-во	Общая площадь, кв.м.	Стоимостная оценка ликвидации аварийного жилья, млн. руб.
1	2	4	5	6
1	Ростовская область	8 672	2 472 985,70	37 444,08

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – Итоги проведения пообъектного исследования  
аварийных и ветхих домов в г. Ростове-на-Дону в 2012 г.**

Таблица 2.1 – Структура ветхого жилищного фонда

Наименование района города	ВСЕГО			в том числе:					
				в многоквартирных домах			в индивидуальных домах		
	Кол-во домов, ед.	общая площадь, кв.м.	число проживающих, чел.	количество домов, ед.	общая площадь, кв.м.	число проживающих, чел.	количество домов, ед.	общая площадь, кв.м.	число проживающих, чел.
г. Ростов-на-Дону	1931	108799,6	7638	520	56924,3	2828	1411	51875,3	4810
в том числе городские районы:									
Ворошиловский	121	4457,3	308	15	964,3	29	106	3493,0	279
Железнодорожный	374	18811,2	1210	93	8065,2	323	281	10746,0	887
Кировский	371	31347,6	2367	190	23734,5	1395	181	7613,1	972
Ленинский	321	21971,8	1520	103	14491,9	608	218	7479,9	912
Октябрьский	85	4187,1	259	16	1515,4	77	69	2671,7	182
Первомайский	100	3649,0	248	7	300,8	20	93	3348,2	228
Пролетарский	513	22535,7	1621	91	7484,0	360	422	15051,7	1261
Советский	46	1839,9	105	5	368,2	16	41	1471,7	89

Таблица 2.2 – Удельный вес проживающих в ветхом жилищном фонде общей численности населения по районам города Ростова-на-Дону

Наименование района города	Численность населения на 1.01.13 чел	Число проживающих в ветхих домах в общей численности населения		Число проживающих в многоквартирных домах в общей численности проживающих в ветхом жилищном фонде		Число проживающих в индивидуальных домах в общей численности проживающих в ветхом жилищном фонде	
		чел	%	чел	%	чел	%
г. Ростов-на-Дону	1103700	7638	0,69	2828	37,03	4810	62,97
в том числе городские районы:							
Ворошиловский	213800	308	0,14	29	9,42	279	90,58
Железнодорожный	102000	1210	1,19	323	26,69	887	73,31
Кировский	65300	2367	3,62	1395	58,94	972	41,06
Ленинский	80300	1520	1,89	608	40,00	912	60,00
Октябрьский	165900	259	0,16	77	29,73	182	70,27
Первомайский	180000	248	0,14	20	8,06	228	91,94
Пролетарский	120700	1621	1,34	360	22,21	1261	77,79
Советский	175700	105	0,06	16	15,24	89	84,76

Таблица 2.3 – Структура числа проживающих в ветхом жилищном фонде по районам города Ростова-на-Дону

Наименование района города	Число проживающих в ветхих домах		Число проживающих в многоквартирных домах		Число проживающих в индивидуальных домах	
	чел	%	чел	%	чел	%
г. Ростов-на-Дону	7 638	100,00	2 828	100,00	4 810	100,00
в том числе городские районы:						
Ворошиловский	308	4,03	29	1,03	279	5,80
Железнодорожный	1 210	15,84	323	-11,42	887	18,44
Кировский	2 367	30,99	1 395	49,33	972	20,21
Ленинский	1 520	19,90	608	21,50	912	18,96
Октябрьский	259	3,39	77	2,72	182	3,78
Первомайский	248	3,25	20	0,71	228	4,74
Пролетарский	1 621	21,22	360	12,73	1 261	26,22
Советский	105	1,37	16	0,57	89	1,85

Таблица 2.4 – Структура аварийного жилищного фонда

Наименование района города	Всего			в том числе:					
				в многоквартирных домах			в индивидуальных домах		
	кол-во домов, ед.	общая площадь, кв.м.	число проживающих, чел.	кол-во домов, ед.	общая площадь, кв.м.	число проживающих, чел.	кол-во домов, ед.	общая площадь, кв.м.	число проживающих, чел.
г. Ростов-на-Дону	193	60030,9	2 034	145	57 799,0	1 873	48	2 231,9	161
в том числе городские районы:									
Ворошиловский	–	–	2	–	–	–	1	–	2
Железнодорожный	4	1694,7	98	3	1634,0	95	1	60,7	3
Кировский	54	14581,9	545	46	14044,7	525	8	537,2	20
Ленинский	81	21654,1	852	70	21028	774	11	626,1	78
Октябрьский	5	13943,5	256	5	13943,5	256			
Первомайский	2	995,0	10	2	995,0	10			
Пролетарский	46	7161,7	271	19	6153,8	213	27	1 007,9	58
Советский	–	–	–	–	–	–	–	–	–

Таблица 2.5 – Удельный вес проживающих в аварийном жилищном фонде в общей численности населения по районам города Ростова-на-Дону

Наименование района города	Численность населения на 1.01.13 чел	Число проживающих в аварийных домах в общей численности населения		Число проживающих в МКД в общей численности проживающих в аварийном жилищном фонде		Число проживающих в индивидуальных домах в общей численности проживающих в аварийном жилищном фонде	
		чел	%	чел	%	чел	%
г. Ростов-на-Дону	1103700	2034	0,18	1873	92,08	161	7,92
в том числе городские районы:							
Ворошиловский	213800	2	0,00	-	-	2	100,00
Железнодорожный	102000	98	0,10	95	96,94	3	3,06
Кировский	65300	545	0,83	525	96,33	20	3,67
Ленинский	80300	852	1,06	774	90,85	78	9,15
Октябрьский	165900	256	0,15	256	100,00	-	-
Первомайский	180000	10	0,01	10	100,00	-	-
Пролетарский	120700	271	0,22	213	78,60	58	21,40
Советский	175700	-	-	-	-	-	-

Таблица 2.6 – Структура числа проживающих в аварийном жилищном фонде по районам города Ростова-на-Дону

Наименование района города	Число проживающих в аварийных домах		Число проживающих в МКД		Число проживающих в индивидуальных домах	
	чел	%	чел	%	чел	%
г. Ростов-на-Дону	2 034	100,00	1873	100,00	161	100,00
в том числе городские районы:						
Ворошиловский	2	0,10	-	-	2	1,24
Железнодорожный	98	4,82	95	5,07	3	1,86
Кировский	545	26,79	525	28,03	20	12,42
Ленинский	852	41,89	774	41,32	78	48,45
Октябрьский	256	12,59	256	13,67	-	-
Первомайский	10	0,49	10	0,53	-	-
Пролетарский	271	13,32	213	11,37	58	36,02
Советский	-	-	-	-	-	-

Таблица 2.7 – Структура числа проживающих в ветхом и аварийном жилищном фонде по районам города Ростова-на-Дону

Наименование района города	Численность населения на 1.01.13 чел	Число проживающих в ветхих и аварийных жилых домах, чел	Доля населения, проживающего в ветхом и аварийном жилищном фонде в численности населения, %
г. Ростов-на-Дону	1103700	9672	0,88
в том числе городские районы:			
Ворошиловский	213800	310	0,14
Железнодорожный	102000	1308	1,28
Кировский	65300	2912	4,46
Ленинский	80300	2372	2,95
Октябрьский	165900	515	0,31
Первомайский	180000	258	0,14
Пролетарский	120700	1892	1,57
Советский	175700	105	0,06

Таблица 2.8 – Структура числа проживающих в ветхом и аварийном жилищном фонде по районам города Ростова-на-Дону

Наименование района города	Число проживающих в ветхих и аварийных жилых домах, чел			Доля населения, проживающего в ветхом и аварийном жилищном фонде в численности населения, %	
	всего	в том числе		в ветхих домах	в аварийных домах
		в ветхих домах	в аварийных домах		
г. Ростов-на-Дону	9672	7638	2 034	0,69	0,18
в том числе городские районы:					
Ворошиловский	310	308	2	0,14	0,00
Железнодорожный	1308	1210	98	1,19	0,10
Кировский	2912	2367	0	3,62	0,83
Ленинский	2372	1520	0	1,89	1,06
Октябрьский	515	259	0	0,16	0,15
Первомайский	258	248	10	0,14	0,01
Пролетарский	1892	1621	0	1,34	0,22
Советский	105	105	-	0,06	-

Таблица 2.9 – Переселено из аварийного жилищного фонда, с предоставлением благоустроенного жилья

Адреса переселенного аварийного жилфонда	Количество переселенных, человек
г. Ростов-на-Дону	59
в том числе городские районы:	
Ленинский район	13
Серафимовича, 17	5
Станиславского, 39	2
Темерницкая, 26	1
Ульяновская, 6	2
Ученический, 11	3
Кировский район	28
Восточная, 66	6
Грибоедовский, 11	7
Социалистическая, 129	5
Социалистическая, 130	2
Суворова, 34	6
Университетский, 63	2
Пролетарский район	18
2-я линия, 20	3
18-я линия 28/30	6
1-я майская, 28/15	4
13-я линия, 46	5

Примечание: Переселение из аварийного жилфонда осуществлялось в дома по адресам: ул. Лелюшенко, 15г, ул. Крупской, 82/4, ул. Вятская, 75/2

Таблица 2.10 – Переселено из аварийного жилищного фонда, с предоставлением благоустроенного жилья

Переселено из аварийного жилфонда	Количество переселенных человек	Отселенная жилая площадь, кв.м.	Предоставленная площадь жилых помещений, кв.м.
г. Ростов-на-Дону	59	438,46	864,8
в том числе городские районы:			
Ленинский район	13	121,06	248,3
Кировский район	28	209,5	316,7
Пролетарский район	18	107,9	299,8

Таблица 2.11 – Отселение из аварийного жилищного фонда, путем выплаты выкупной цены собственникам

Адреса аварийного жилищного фонда	Выкупленная жилплощадь кв. м	Количество человек
г. Ростов-на-Дону	3732,76	207
в том числе городские районы:		
Ленинский район	249,6	7
ул. Донская, 17	64,5	1
ул. Серафимовича, 17	90,1	3
ул. Доломановский, 95	53,4	2
ул. М.Горького, 100	41,6	1
Кировский район	1836,6	113
ул. Суворова, 34	31,8	1
ул. Суворова, 36	476,1	31
ул. Социалистическая 129, лит.А,Б	344	18
ул. Социалистическая 130, лит.А,Б,В,Г,Д	485	40
ул. Социалистическая 102, лит.А	47,3	5
ул. Станиславского, 114 лит. А	124,1	12
Серафимовича 103	87,1	2
пер. Университетский, 63	241,2	4
Октябрьский район	862,5	45
ул. Мечникова, 55 лит. А	862,5	45
Пролетарский район	784,06	42
ул. Аксайская 9	236,14	9
ул. Аксайская 11	261,45	11
ул. Аксайская 12	286,47	22

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – Итоги исследования многоквартирных домов по способу управления в г. Ростове-на-Дону**

Таблица 3.1 – Распределение числа и общей площади жилых помещений МКД по способу управления, выбранному собственниками помещений, по городу Ростову-на-Дону в 2012 году (включая дома блокированной застройки, выбравшие способ управления)

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателя
Число многоквартирных жилых домов, в которых собственники помещений выбрали и реализуют один из способов управления многоквартирными домами	Ед.	85588
в том числе по способу управления:		
управление управляющей организацией	Ед.	6622
управление товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом	Ед.	1791
непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме	Ед.	175
Общая площадь жилых помещений многоквартирных жилых домов, в которых собственники помещений выбрали и реализуют один из способов управления многоквартирными домами	Тыс. кв. м.	17920,8
в том числе по способу управления:		
управление управляющей организацией	Тыс. кв. м.	10849,9
управление товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом	Тыс. кв. м.	7027,0
непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме	Тыс. кв. м.	43,9



Таблица 3.2 – Распределение числа и общей площади жилых помещений многоквартирных жилых домов по способу управления, выбранному собственниками помещений, по городу Ростову-на-Дону в 2012 году (без учёта домов блокированной застройки, выбравших способ управления)

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателя
Число многоквартирных жилых домов, в которых собственники помещений выбрали и реализуют один из способов управления многоквартирными домами	Ед.	7285
в том числе по способу управления:		
управление управляющей организацией	Ед.	5376
управление товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом	Ед.	1791
непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме	Ед.	118
Общая площадь жилых помещений многоквартирных жилых домов, в которых собственники помещений выбрали и реализуют один из способов управления многоквартирными домами	Тыс. кв. м.	17724,0
в том числе по способу управления:		
управление управляющей организацией	Тыс. кв.м.	10663,4
управление товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом	Тыс. кв.м.	7027,0
непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме	Тыс. кв.м.	33,6

**ПРИЛОЖЕНИЕ 4 – Информации о многоквартирных жилых домах  
(включая МКД блокированной застройки, собственники помещений  
которых выбрали способ управления)**

Таблица 4.1 – Распределение общего числа многоквартирных жилых домов по способу управления, выбранному собственниками помещений по районам города, единиц

Наименование района города	Общее число многоквартирных домов (МКД)	в том числе по выбранному способу управления:		
		УОиУК	ТСЖ, ЖСК (ЖК)	непосредственное управление
Всего по г. Ростову-на-Дону	8588	6622	1791	175
в том числе по районам города:				
Ворошиловский	900	614	266	20
Железнодорожный	742	643	79	20
Кировский	1601	1348	242	11
Ленинский	1522	1235	278	9
Октябрьский	1001	836	149	16
Первомайский	883	595	231	57
Пролетарский	1213	978	235	-
Советский	726	373	311	42

Таблица 4.2 – Распределение многоквартирных жилых домов по способу управления, выбранному собственниками помещений в общем числе многоквартирных домов по районам города, в процентах к итогу

Наименование района города	Общее число многоквартирных домов (МКД)	в том числе по выбранному способу управления:		
		УОиУК	ТСЖ, ЖСК (ЖК)	непосредственное управление
Всего по г. Ростову-на-Дону	100	77,1	20,9	2,0
в том числе по районам города				
Ворошиловский	100	68,2	29,6	2,2
Железнодорожный	100	86,7	10,6	2,7
Кировский	100	84,2	15,1	0,7
Ленинский	100	81,1	18,2	0,6
Октябрьский	100	• 83,5	14,9	1,6
Первомайский	100	67,4	26,2	6,5
Пролетарский	100	80,6	19,4	-
Советский	100	51,4	42,8	5,8

Таблица 4.3 – Структура многоквартирных жилых домов по способу управления, выбранному собственниками помещений по районам города в процентах от общего числа МКД по городу

Наименование района города	Общее число многоквартирных домов (МКД)	в том числе по выбранному способу управления:		
		УОиУК	ТСЖ, ЖСК (ЖК)	непосредственное управление
Всего по г. Ростову-на-Дону	100	100	100	100
в том числе по районам города:				
Ворошиловский	10,5	9,3	14,9	11,4
Железнодорожный	8,6	9,7	4,4	11,4
Кировский	18,6	20,4	13,5	6,3
Ленинский	17,7	18,6	15,5	5,1
Октябрьский	11,7	12,6	8,3	9,1
Первомайский	10,3	9,0	12,9	32,6
Пролетарский	14,1	14,8	13,1	—
Советский	8,5	5,6	17,4	24,0

Таблица 4.4 – Распределение общей площади жилых помещений многоквартирных жилых домов по способу управления, выбранному собственниками помещений, по районам города, тыс.кв.м.

Наименование района города	Общая площадь жилых помещений многоквартирных домов (МКД)	в том числе по выбранному способу управления:		
		УОиУК	ТСЖ, ЖСК (ЖК)	непосредственное управление
Всего по г. Ростову-на-Дону	17920,8	10849,9	7027	43,89
в том числе по районам города:				
Ворошиловский	3925,5	2527,1	1390,1	8,3
Железнодорожный	811,9	509,7	298,7	3,5
Кировский	1561,4	874,2	685	2,18
Ленинский	1222,6	738,2	480,3	4,08
Октябрьский	2591,6	1839,8	748,7	3,1
Первомайский	2545,6	1396,9	1138,4	10,3
Пролетарский	1729,9	1252,1	477,8	-
Советский	3532,3	1711,9	1808	12,43

Таблица 4.5 – Распределение площади жилых помещений многоквартирных жилых домов по способу управления, выбранному собственниками помещений в общей площади многоквартирных домов по районам города в процентах к итогу

Наименование района города	Общая площадь жилых помещений МКД	В том числе по выбранному способу управления:		
		УОиУК	ТСЖ, ЖСК (ЖК)	непосредственное управление
Всего по г. Ростову-на-Дону	100	60,5	39,2	0,2
в том числе по районам города:				
Ворошиловский	100	64,4	35,4	0,2
Железнодорожный	100	62,8	36,8	0,4
Кировский	100	56	43,9	ОД
Ленинский	100	60,4	39,3	0,3
Октябрьский	100	71	28,9	ОД
Первомайский	100	54,9	44,7	0,4
Пролетарский	100	72,4	27,6	
Советский	100	48,5	51,2	0,3

Таблица 4.6 – Структура общей площади жилых помещений многоквартирных жилых домов по способу управления, выбранному собственниками помещений по районам города в процентах от общей площади МКД по городу

Наименование района города	Общая площадь жилых помещений многоквартирных домов (МКД)	в том числе по выбранному способу управления:		
		УОиУК	ТСЖ, ЖСК (ЖК)	непосредственное управление
Всего по г. Ростову-на-Дону	100	100	100	100
в том числе по районам города:				
Ворошиловский	21,9	23,3	19,8	18,9
Железнодорожный	4,5	4,7	4,3	8,0
Кировский	8,7	8,1	9,7	5,0
Ленинский	6,8	6,8	6,8	9,3
Октябрьский	14,5	17,0	10,7	7,1
Первомайский	14,2	12,9	16,2	23,5
Пролетарский	9,7	11,5	6,8	
Советский	19,7	15,8	25,7	28,3

Таблица 4.7 – Отдельные показатели по многоквартирным домам, в которых собственники помещений выбрали и реализуют способ управления в форме управляющей организации (управляющей компании), по районам города

Наименование района города	Количество управляющих организаций и управляющих компаний, функционирующих на территории района, единиц	Многokвартирные жилые дома (МКД)		Число МКД, приходящееся в среднем на одну управляющую организацию (управляющую компанию), единиц	Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на один МКД, тыс.кв.м
		общее число, единиц	общая площадь жилых помещений, тыс.кв.м		
Всего по г. Ростову-на-Дону	X	6622	10849,9	X	1,6
в том числе по районам города:					
Ворошиловский	34	614	2527,1	18	4,1
Железнодорожный	7	643	509,7	92	0,8
Кировский	20	1348	874,2	67	0,6
Ленинский	14	1235	738,2	88	0,6
Октябрьский	27	836	1839,8	31	2,2
Первомайский	10	595	1396,9	,60	2,3
Пролетарский	9	978	1252,1	109	1,3
Советский	29	373	1711,9	13	4,6

Таблица 4.8 – Отдельные показатели по МКД, в которых собственники помещений выбрали и реализуют способ управления в форме ТСЖ либо ЖСК (иного специализированного потребительского кооператива)

Наименование района города	Количество товариществ собственников жилья (ТСЖ), ЖСК И ЖК функционирующих на территории района, единиц	Многоквартирные жилые дома (МКД)		Число МКД, приходящееся в среднем на одно товарищество собственников жилья (ТСЖ), ЖСК и ЖК единиц	Общая площадь жилых помещений, в среднем на один МКД, тыс. кв.м
		общее число, единиц	общая площадь жилых помещений, тыс.кв.м		
Всего по г. Ростову-на-Дону	1271	1791	7027	1,4	3,9
в том числе по районам города:					
Ворошиловский	230	266	1390,1	1,2	5,2
Железнодорожный	59	79	298,7	1,3	3,8
Кировский	129	242	685,0	1,9	2,8
Ленинский	135	278	480,3	2,1	1,7
Октябрьский	116	149	748,7	1,3	5,0
Первомайский	192	231	1138,4	1,2	4,9
Пролетарский	135	235	477,8	1,7	2,0
Советский	275	311	1808,0	1,1	5,8

Таблица 4.9 – Отдельные показатели по МКД, в которых собственники помещений выбрали и реализуют способ управления в форме непосредственного управления, по районам города

Наименование района города	Многоквартирные жилые дома (МКД)		Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на один МКД, кв.м
	общее число, единиц	общая площадь жилых помещений, тыс.кв.м	
Всего по г. Ростову-на-Дону	175	43,89	251
в том числе по районам города:			
Ворошиловский	20	8,3	415
Железнодорожный	20	3,5	175
Кировский	11	2,18	198
Ленинский	9	4,08	453
Октябрьский	16	зд	194
Первомайский	57	10,3	181
Пролетарский	-	-	-
Советский	42	12,43	296

**ПРИЛОЖЕНИЕ 5 – Информация о многоквартирных жилых домах  
(без учёта домов блокированной застройки)**

Таблица 5.1 – Распределение общего числа многоквартирных жилых домов по способу управления, выбранному собственниками помещений, по районам города, единиц

Наименование района города	Общее число многоквартирных домов (МКД)	В том числе по выбранному способу управления		
		УОиУК	ТСЖ, ЖСК (ЖК)	непосредственное управление
Всего по г. Ростову-на-Дону	7285	5376	1791	118
в том числе по районам города:				
Ворошиловский	875	589	266	20
Железнодорожный	564	465	79	20
Кировский	1293	1040	242	11
Ленинский	1215	928	278	9
Октябрьский	900	735	149	16
Первомайский	807	576	231	-
Пролетарский	928	693	235	-
Советский	703	350	311	-

Таблица 5.2 – Распределение многоквартирных жилых домов по способу управления, выбранному собственниками помещений, в общем числе многоквартирных домов по районам города, в процентах к итогу

Наименование района города	Общее число многоквартирных домов (МКД)	в том числе по выбранному способу управления		
		УОиУК	ТСЖ, ЖСК (ЖК)	непосредственное управление
Всего по г.Ростову-на-Дону	100	73,8	24,6	1,6
в том числе по районам города:				
Ворошиловский	100	67,3	30,4	2,3
Железнодорожный	100	82,4	14,0	3,5
Кировский	100	80,4	18,7	0,9
Ленинский	100	76,4	22,9	0,7
Октябрьский	100	81,7	16,5	1,8
Первомайский	100	71,4	28,6	-
Пролетарский	100	74,7	25,3	-
Советский	100	48,8	44,2	6,0

Таблица 5.3 – Структура многоквартирных жилых домов по способу управления, выбранному собственниками помещений, по районам города в процентах от общего числа МКД по городу

Наименование района города	Общее число многоквартирных домов (МКД)	в том числе по выбранному способу управления		
		УОиУК	ТСЖ, ЖСК (ЖК)	непосредственное управление
Всего по г.Ростову-на-Дону	100	100	100	100
в том числе по районам города:				
Ворошиловский	12,0	11,0	14,9	16,8
Железнодорожный	7,7	8,6	4,4	16,8
Кировский	17,7	19,3	13,5	9,2
Ленинский	16,7	17,3	15,5	8,4
Октябрьский	12,4	13,7	8,3	13,4
Первомайский	11,1	10,7	12,9	-
Пролетарский	12,7	12,9	13,1	-
Советский	9,6	6,5	17,4	35,3

Таблица 5.4 – Распределение общей площади жилых помещений многоквартирных жилых домов по способу управления, выбранному собственниками помещений, по районам города, тыс.кв.м

Наименование района города	Общая площадь жилых помещений многоквартирных домов (МКД)	в том числе по выбранному способу управления		
		УОиУК	ТСЖ, ЖСК (ЖК)	непосредственное управление
Всего по г. Ростову-на-Дону	17724,0	10663,4	7027,0	33,59
в том числе по районам города:				
Ворошиловский	3921,6	2523,2	1390,1	8,3
Железнодорожный	793,0	490,8	298,7	3,5
Кировский	1524,1	836,9	685,0	2,18
Ленинский	1188,1	703,7	480,3	4,08
Октябрьский	2563,2	1811,4	748,7	3,1
Первомайский	2533,3	1394,9	1138,4	-
Пролетарский	1674,0	1196,2	477,8	1
Советский	3526,7	1706,3	1808,0	12,43



Таблица 5.5 – Распределение общей площади жилых помещений многоквартирных жилых домов по способу управления, выбранному собственниками помещений, в общей площади многоквартирных домов по районам города, в процентах к итогу

Наименование района города	Общая площадь жилых помещений многоквартирных домов (МКД)	в том числе по выбранному способу управления		
		УОиУК	ТСЖ, ЖСК (ЖК)	непосредственное управление
Всего по г. Ростову-на-Дону	100	60,2	39,6	0,2
в том числе по районам города:				
Ворошиловский	100	64,3	35,4	0,2
Железнодорожный	100	61,9	37,7	0,4
Кировский	100	54,9	44,9	0,1
Ленинский	100	59,2	40,4	0,3
Октябрьский	100	70,7	29,2	0,1
Первомайский	100	55,1	44,9	-
Пролетарский	100	71,5	28,5	-
Советский	100	48,4	51,3	0,3

Таблица 5.6 – Структура общей площади жилых помещений многоквартирных жилых домов по способу управления, выбранному собственниками помещений, по районам города в процентах от общей площади МКД по городу

Наименование района города	Общая площадь жилых помещений многоквартирных домов (МКД)	в том числе по выбранному способу управления		
		УОиУК	ТСЖ, ЖСК (ЖК)	непосредственное управление
Всего по г.Ростову-на-Дону	100	100	100	100
в том числе по районам города:				
Ворошиловский	22,1	23,7	19,8	24,7
Железнодорожный	4,5	4,6	4,3	10,4
Кировский	8,6	7,8	9,7	6,5
Ленинский	6,7	6,6	6,8	12,1
Октябрьский	14,5	17,0	10,7	9,2
Первомайский	14,3	13,1	16,2	-
Пролетарский	9,4	11,2	6,8	-

Таблица 5.7 – Отдельные показатели по многоквартирным домам, в которых собственники помещений выбрали и реализуют способ управления в форме управляющей организации (управляющей компании), по районам города

Наименование района города	Количество управляющих организаций и управляющих компаний, функционирующих на территории района, единиц	Многоквартирные жилые дома (МКД)		Число МКД, в среднем на одну управляющую организацию (управляющую компанию), ед.	Общая площадь жилых помещений, в среднем на один МКД, тыс. кв.м.
		Общее число, единиц	Общая площадь жилых помещений, тыс. кв. м.		
Всего по г. Ростову-на-Дону	X	5376	10663,4	x	2,0
в том числе по районам города:					
Ворошиловский	34	589	2523,2	17	4,3
Железнодорожный	7	465	490,8	66	1,1
Кировский	20	1040	836,9	52	0,8
Ленинский	14	928	703,7	66	0,76
Октябрьский	27	735	1811,4	27	2,5
Первомайский	10	576	1394,9	58	2,4
Пролетарский	9	693	1196,2	77	1,7

Таблица 5.8 – Отдельные показатели по многоквартирным домам, в которых собственники помещений выбрали и реализуют способ управления в форме товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива (иного специализированного потребительского кооператива), по районам города

Наименование района города	Количество ТСЖ, ЖСК и ЖК функционирующих на терр. района, ед.	Многоквартирные жилые дома (МКД)		Число МКД, приходящееся в среднем на ТСЖ, ЖСК и ЖК единиц	Общая площадь жилых помещений, в среднем на один МКД, тыс. кв.м.
		Общее число, единиц	Общая площадь жилых помещений, тыс. кв.м.		
Всего по г. Ростову-на-Дону	1271	1791	7027,0	1,4	3,9
В том числе по районам города:					
Ворошиловский	230	266	1390,1	1,2	5,2
Железнодорожный	59	79	298,7	1,3	3,8
Кировский	129	242	685,0	1,9	2,8
Ленинский	135	278	480,3	2,1	1,7
Октябрьский	116	149	748,7	1,3	5,0
Первомайский	192	231	1138,4	1,2	4,9
Пролетарский	135	235	477,8	1,7	2,0
Советский	275	311	1808,0	1,1	5,8

Таблица 5.9 – Отдельные показатели по многоквартирным домам, в которых собственники помещений выбрали и реализуют способ управления в форме непосредственного управления, по районам города

Наименование района города	Многоквартирные жилые дома (МКД)		Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на один МКД, кв.м
	общее число единиц	общая площадь жилых помещений, тыс. кв.м	
Всего по г. Ростову-на-Дону	118	33,59	285
в том числе по районам города:			
Ворошиловский	20	8,3	415
Железнодорожный	20	3,5	175
Кировский	11	2,18	198
Ленинский	9	4,08	453
Октябрьский	16	3,1	194
Первомайский	-	-	-
Пролетарский	-	-	-
Советский	42	12,43	296

**ПРИЛОЖЕНИЕ 6 – Областной закон «О капитальном ремонте  
общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской  
области» №1101-ЗС от 11 июня 2013 года»**

**Статья 1. Предмет регулирования настоящего Областного закона**

Настоящий Областной закон в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации регулирует отношения, связанные с организацией обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее также - капитальный ремонт) на территории Ростовской области.

**Статья 2. Понятия и термины, используемые в настоящем Областном законе**

В настоящем Областном законе используются понятия и термины, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации.

**Статья 3. Полномочия Законодательного Собрания Ростовской области в области организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области**

К полномочиям Законодательного Собрания Ростовской области в области организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области относятся:

- 1) принятие областных законов в области организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области;
- 2) контроль за соблюдением областных законов в области организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области.

**Статья 4. Полномочия Правительства Ростовской области в области организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области**

К полномочиям Правительства Ростовской области в области организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области относятся:

- 1) установление минимального размера взноса на капитальный ремонт;
- 2) утверждение региональной программы капитального ремонта;
- 3) установление порядка утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта;
- 4) принятие решения о создании специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта (далее - региональный оператор), решение вопроса о формировании имущества регионального оператора;

5) определение размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт;

6) установление порядка принятия решения о проведении аудита отчетности регионального оператора, утверждения договора с аудиторской организацией (аудитором);

7) установление порядка и сроков размещения годового отчета регионального оператора и аудиторского заключения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

8) установление порядка направления региональным оператором средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случае признания этого многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

9) установление порядка выплаты региональным оператором собственникам помещений в многоквартирном доме средств фонда капитального ремонта в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

10) осуществление иных полномочий в области организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области в соответствии с федеральным и областным законодательством.

**Статья 5. Полномочия органа исполнительной власти Ростовской области, осуществляющего деятельность в области организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области**

1. Органом исполнительной власти Ростовской области, осуществляющим деятельность в области организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области, является министерство жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области (далее - Уполномоченный орган).

2. К полномочиям Уполномоченного органа в области организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области относятся:

1) установление порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;

2) установление порядка предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет (далее - владелец специального счета), и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, перечня иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядка предоставления таких сведений;

3) утверждение учредительных документов регионального оператора;

4) осуществление иных полномочий в области организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области в соответствии с настоящим Областным законом, нормативными правовыми актами Губернатора Ростовской области или Правительства Ростовской области.

#### **Статья 6. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт**

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт ежегодно устанавливается Правительством Ростовской области.

2. Решение об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт должно быть принято и опубликовано не позднее 31 декабря года, предшествующего наступлению года, на который он устанавливается.

3. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается в расчете на один квадратный метр занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, исходя из перечня работ по капитальному ремонту, указанного в части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации.

#### **Статья 7. Фонд капитального ремонта**

1. Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, образуют фонд капитального ремонта.

2. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении четырех календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

3. Собственники помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

4. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту, разработки проек-

ной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, оплата услуг по строительному контролю, а также разработка проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

6. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме, а в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, Ростовской области или муниципальному образованию, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

### **Статья 8. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

1. В целях планирования и организации проведения на территории Ростовской области капитального ремонта, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта за счет средств областного бюджета, местных бюджетов утверждается региональная программа капитального ремонта.

2. Региональная программа капитального ремонта формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Ростовской области, но не менее чем на 25 лет.

3. Региональная программа капитального ремонта включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Ростовской области, за исключением многоквартирных домов, при-

знанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

3) плановый год проведения капитального ремонта;

4) иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом Правительства Ростовской области.

4. Сведения, указанные в части 3 настоящей статьи, включаются в региональную программу капитального ремонта на основании данных мониторинга технического состояния многоквартирных домов в Ростовской области отдельно по каждому муниципальному образованию и в отношении каждого многоквартирного дома.

5. Очередность проведения капитального ремонта определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из последовательного применения следующих критериев:

1) год постройки многоквартирного дома;

2) процент физического износа многоквартирного дома;

3) дата последнего проведения капитального ремонта многоквартирного дома;

4) комплексность проведения капитального ремонта;

5) количество этажей;

6) общая площадь многоквартирного дома.

6. В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта предусматривается проведение капитального ремонта:

1) общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта;

2) многоквартирных домов, капитальный ремонт которых требуется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации.

7. Очередность проведения капитального ремонта не зависит от способа управления многоквартирным домом и применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

8. Проект региональной программы капитального ремонта разрабатывается Уполномоченным органом в соответствии с требованиями, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Областным законом.

9. Региональная программа капитального ремонта утверждается Правительством Ростовской области и подлежит актуализации не реже чем один раз в год.



## **Статья 9. Планы реализации региональной программы капитального ремонта**

1. В целях реализации региональной программы капитального ремонта Правительство Ростовской области, органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта сроком до трёх лет.

2. Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта, утверждаемый Правительством Ростовской области, должен содержать конкретные сроки проведения капитального ремонта с перечнем видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту в отношении каждого многоквартирного дома, капитальный ремонт которого предусмотрен региональной программой капитального ремонта в течение срока, на который утверждается этот план, а также виды и объем государственной поддержки капитального ремонта.

3. Порядок разработки и утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта устанавливается Правительством Ростовской области.

## **Статья 10. Меры государственной поддержки капитального ремонта в Ростовской области**

1. Товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональному оператору независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта за счет средств областного бюджета могут предоставляться меры государственной поддержки в целях финансирования работ по капитальному ремонту.

2. Предоставление мер государственной поддержки капитального ремонта осуществляется при условии, если совокупная задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме на дату принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта, предусмотренного частью 5 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, не превышает 10 процентов от размера общей суммы взносов на капитальный ремонт, начисленной собственникам помещений в таком многоквартирном доме.

3. Виды и объем государственной поддержки капитального ремонта предусматриваются в краткосрочных планах реализации региональной программы капитального ремонта в пределах средств, предусмотренных на их реализацию областным законом об областном бюджете.

## **Статья 11. Региональный оператор, его функции, порядок использования имущества регионального оператора**

1. В Ростовской области создается один региональный оператор, который осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта, на всей территории Ростовской области.

2. Региональный оператор не вправе создавать филиалы и открывать представительства, а также создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций.

3. Функциями регионального оператора являются:

1) аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;

2) открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета;

3) осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

4) финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из областного бюджета и (или) местных бюджетов;

5) взаимодействие с органами государственной власти Ростовской области и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

6) обеспечение подготовки сметной документации на проведение капитального ремонта;

7) разработка проектной документации на капитальный ремонт;

8) оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов;

9) управление временно свободными денежными средствами;

10) осуществление контроля за целевым использованием средств регионального оператора получателями финансовой поддержки;

11) предоставление поручительств по кредитам на капитальный ремонт;

12) иные предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Областным законом и учредительными документами регионального оператора функции.

4. Региональный оператор вправе предоставлять поручительства товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным

кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям по кредитам на капитальный ремонт в целях обеспечения исполнения ими обязательств перед кредитными организациями в случае, если соответствующие средства на предоставление поручительств предусмотрены областным законом об областном бюджете.

5. Региональный оператор выполняет возложенные на него функции, в том числе финансирование капитального ремонта, путем использования с соблюдением требований жилищного законодательства средств фондов капитального ремонта, формируемых на счете, счетах регионального оператора, средств, полученных из иных не запрещенных законом источников, имущества регионального оператора в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области. Деятельность регионального оператора осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации с учетом особенностей, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Областным законом, принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Ростовской области.

Порядок деятельности регионального оператора устанавливается Правительством Ростовской области.

6. Имущество регионального оператора формируется за счет:

- 1) имущественного вноса Ростовской области;
- 2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- 3) других не запрещенных законом источников.

7. Размер имущественного вноса Ростовской области на обеспечение деятельности регионального оператора ежегодно устанавливается областным законом об областном бюджете.

8. Имущество регионального оператора используется для выполнения его функций в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящим Областным законом и иными нормативными правовыми актами Ростовской области.

9. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

10. Региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта взносы на капи-

тальный ремонт, поступившие региональному оператору за предшествующий год, в полном объеме.

## **Статья 12. Контроль за формированием фонда капитального ремонта**

1. Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган исполнительной власти Ростовской области, уполномоченный осуществлять региональный государственный жилищный надзор (далее - орган государственного жилищного надзора), уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, справки банка об открытии специального счета.

2. Региональный оператор обязан предоставлять в электронной форме в орган государственного жилищного надзора сведения о многоквартирных домах (адрес, год постройки, общая площадь многоквартирного дома), собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в течение пяти рабочих дней со дня получения копии протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено соответствующее решение. Региональный оператор ежемесячно в срок до 20 числа месяца, следующего за отчетным, обязан предоставлять в электронной форме в орган государственного жилищного надзора сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

3. Владелец специального счета ежемесячно в срок до 20 числа месяца, следующего за отчетным, обязан представлять в электронной форме в орган государственного жилищного надзора сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка на специальном счете.

4. Форма электронного документа, содержащего сведения, предусмотренные частями 2 и 3 настоящей статьи, утверждается органом государственного жилищного надзора.

5. Орган государственного жилищного надзора ведет реестр уведомлений, указанных в части 1 настоящей статьи, реестр специальных счетов, информирует орган местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его.

6. Орган государственного жилищного надзора предоставляет сведения, указанные в частях 1-3 и 5 настоящей статьи, в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализа-

ции государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства, в порядке, установленном этим федеральным органом.

**Статья 13. Порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств**

1. Денежные средства, сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, используются на цели, указанные в частях 5 и 6 статьи 7 настоящего Областного закона.

2. Контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, путем их перечисления на специальный счет и обеспечением сохранности этих средств осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме, органом государственного жилищного надзора.

3. Банк в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, банковскими правилами и договором специального счета, обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации.

4. Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении следующих документов:

1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору, указанному в пункте 2 настоящей части. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и (или) работ по договору, указанному в пункте 2 настоящей части.

5. Владелец специального счета на основании письменного запроса от любого собственника помещения в многоквартирном доме, органа государственного жилищного надзора в течение 15 дней со дня получения запроса предоставляет информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету.

6. Банк, в котором открыт специальный счет, на основании письменного запроса любого собственника помещения в многоквартирном доме предоставляет информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету.

7. Контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт путем их перечисления на счет, счета регионального оператора, и обеспечением сохранности этих средств, осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти Ростовской области в порядке, установленном Правительством Ростовской области.

#### **Статья 14. Порядок привлечения региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту**

1. В целях обеспечения выполнения работ по капитальному ремонту региональный оператор обязан привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры.

2. Для выполнения работ, требующих наличия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, региональный оператор обязан привлечь к выполнению таких работ индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, имеющих соответствующее свидетельство о допуске к таким работам.

3. Привлечение подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту осуществляется путем проведения торгов в форме открытого конкурса на право заключения договора. Порядок проведения открытого конкурса, включающий в себя процедуру привлечения региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту, состав конкурсной документации, положения о формировании конкурсной комиссии, рассмотрении и оценке заявок, подведении итогов конкурса, утверждается Уполномоченным органом.

#### **Статья 15. Порядок зачета средств, израсходованных на капитальный ремонт, до проведения капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта**

1. В случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора, и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не более

размера установленной предельной стоимости работ, засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в данном многоквартирном доме при условии формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

2. Для зачета средств, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, собственники помещений в многоквартирном доме предоставляют региональному оператору следующие документы:

1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания о выполнении работ по капитальному ремонту с указанием перечня таких работ, их стоимости, порядка и источников их финансирования;

2) договор о проведении работ по капитальному ремонту;

3) акт приемки выполненных работ по договору, указанному в пункте 2 настоящей части;

4) документы, подтверждающие оплату выполненных работ по договору, указанному в пункте 2 настоящей части.

3. Региональный оператор в месячный срок со дня поступления документов, указанных в части 2 настоящей статьи, проверяет достоверность сведений, содержащихся в представленных документах, соблюдение требований, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, и принимает решение о зачете средств, израсходованных на капитальный ремонт, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в данном многоквартирном доме или об отказе в таком зачете, а также направляет собственникам помещений в многоквартирном доме уведомление о принятом решении.

4. Отказ в зачете средств, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, допускается в случае несоблюдения требований, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, непредоставления документов, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, недостоверности сведений, содержащихся в представленных документах.

#### **Статья 16. Вступление настоящего Областного закона в силу**

Настоящий Областной закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 7 – Акты внедрения результатов диссертационного  
исследования**



**О Б Щ Е С Т В О**  
**С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**научно-производственное предприятие**  
**«ГРАН-91»**

344019, г. Ростов-на-Дону, Закруткина, 41-43, тел. (863) 300-28-06

**АКТ ВНЕДРЕНИЯ**  
**результатов диссертационной работы**  
**на соискание ученой степени кандидата технических наук**  
**Сеферян Луизы Ашотовны**

**Место внедрения** г. Ростов-на-Дону, ООО «Научно-производственное предприятие «ГРАН – 91»

**Предмет внедрения** Организационные схемы инвестирования капитального ремонта, многоквартирных домов учитывающие финансовые потоки бюджетов различных уровней и механизм кредитования.

**Результат внедрения** Схема аккумулирования средств для проведения капитального ремонта многоквартирного дома посредством кредитования.

Директор



Р.А. Бандурская



**Общество с ограниченной ответственностью  
"Строй-Инжиниринг"**

Адрес: 344019, г. Ростов-на-Дону, ул. Закруткина, 41-43  
ИНН/КПП 6187099181/618701001, ОКПО 86258966 ОГРН 1086187002888  
e-mail: stroi-inginiring@mail.ru,  
тел: (863) 300-28-05, факс: (863) 300-28-06

**АКТ ВНЕДРЕНИЯ**  
**результатов диссертационной работы**  
**на соискание ученой степени кандидата технических наук**  
**Сеферян Луизы Ашотовны**

**Место** г. Ростов-на-Дону, ООО «Строй-Инжиниринг»  
**внедрения**

**Предмет** Схемы финансирования капитального ремонта,  
**внедрения** учитывающие финансовые потоки бюджетов различных  
уровней и механизм кредитования.

**Результат** Схема аккумулирования средств для проведения  
**внедрения** капитального ремонта в многоквартирных домах.

Генеральный директор



А.Е. Героев



**Правительство  
Ростовской области  
МИНИСТЕРСТВО  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА  
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
ул. Социалистическая, д. 112,  
г. Ростов-на-Дону, 344050  
E-mail: [minikh@donland.ru](mailto:minikh@donland.ru)  
тел./факс(863) 2405565, 2405605

14.12.2014 № 550

**АКТ ВНЕДРЕНИЯ  
результатов диссертационной работы  
на соискание ученой степени кандидата технических наук  
Сеферян Луизы Ашотовны**

**Место  
внедрения** г. Ростов-на-Дону, министерство жилищно-коммунального  
хозяйства Ростовской области

**Предмет  
внедрения** Алгоритм проведения аналитического этапа оценки  
качества предоставляемых услуг по управлению  
многоквартирными домами и реализуемых ресурсов на  
основе сравнительной оценки фактической и оптимальной  
структуры и функций ЖКХ.

**Результат  
внедрения** Результаты исследований внедрены при оценке  
эффективности работы управляющих компаний и ремонтно  
- строительных организаций.

Заместитель министра



В.В. Былков

**Общество с ограниченной ответственностью  
"СтройЛидер"**

Адрес: 344019, г. Ростов-на-Дону, ул. Закруткина,  
41-43, оф. 9  
тел: (863) 300-28-05, факс: (863) 300-28-06

ИНН 6167137797  
КПП 616701001  
ОГРН 1176196008141  
ОКПО 06763992

**АКТ ВНЕДРЕНИЯ**  
**результатов диссертационной работы**  
**на соискание ученой степени кандидата технических наук**  
**Сеферян Луизы Ашотовны**

**Место** г. Ростов-на-Дону, ООО «СтройЛидер».  
**внедрения**

**Предмет** Схема аккумулирования средств товариществ  
**внедрения** собственников жилья для формирования резервного фонда  
капитального ремонта.

**Результат** Создание резервного фонда из средств собственников  
**внедрения** жилья, для проведения капитального ремонта  
многоквартирного дома.

**Директор**



**К.С. Петров**