

*Медникова Я.М.,
Студент магистратуры
2 курс, факультет Управления
Российский государственный социальный университет
Россия, г. Москва*

ИССЛЕДОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ ЖКХ ПРОЕКТАМИ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ АДМИНИСТРАТИВНО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

***Аннотация:** Статья посвящена исследованию в современных условиях результатов административно-хозяйственной деятельности за счет развития управления проектами в жилищно-коммунальном хозяйстве. Выявление проблем, возникающих в системе управления обслуживания и эксплуатации, в связи с активизацией кризисных явлений, увеличение потребностей населения и улучшения качества оказываемых услуг.*

***Ключевые слова:** жилищно-коммунальное хозяйство, административно-хозяйственная деятельность, управление проектами, система управления, население, эксплуатация недвижимого имущества, жилой фонд, управляющая компания.*

***Annotation:** Article is devoted to a research in modern conditions of results of administrative activity due to development of management of projects in housing and communal services. Identification of the problems arising in a control system of service and operation, in connection with activization of the crisis phenomena, increase in needs of the population and improvement of quality of the rendered services.*

***Key words:** housing and communal services, administrative activity, project management, control system, population, operation of real estate, housing stock, management company.*

Совместное проживание и коллективная деятельность людей вызвали ряд определенных правил организации их жизни, создание целого комплекса услуг, формирующих среду обитания человека.

Днем создания российских служб жилищно-коммунального хозяйства считается дата утверждения Наказа о Градском благочинии в 1649 году царем Алексеем Михайловичем, где и были закреплены обязанности по управлению и регулированию процессов создания качественных условий для жизни населения. Еще во времена Екатерины второй 19 апреля 1782 года был утвержден Устав благочиния, согласно которому Управа выполняла административно-хозяйственные и судебные функции.

В 1802 году Манифестом Александра первого создается единственный государственный орган – Министерство внутренних дел, который взял на себя решение вопросов попечения о населении. Одной из вертикалей управления являлась хозяйственная, которая несла ответственность за благоустройство и развитие городов. Управление осуществлялось не в виде абстрактных инструкций, а в создании конкретных разработок.

Согласно Городовому Положению от 1870 года благообразием городского хозяйства занималось городское общественное управление, где выполнялись следующие функции: устройство и содержание улиц, площадей, тротуаров, бульваров, каналов, сточных труб, освещение города, обеспечение продовольствием, принятие мер по противопожарной безопасности, устройство больниц и многое другое. К полномочиям так же имело отношение: сбор нужных сведений, составление проектов городских смет, разработка планов и их реализация. По состоянию на тот период жизнедеятельности населения управление проектами постепенно внедрялось в сферу жилищно-коммунального хозяйства. За благоустройство территорий, жилья, водоснабжение и теплоснабжение после разрушения страны, в 1900-е года, стали отвечать вновь центральные ведомства.

Восстановив страну до успешного уровня хозяйства, на тот период времени, образовывались министерства, комиссариат, комитеты. В течение всей

поры управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства создавалось большое количество фондов, различных предприятий, городских положений, постановлений, реформ. В настоящее время жилищно-коммунальное хозяйство является самой монополизированной отраслью народного хозяйства, существует множество долгосрочных программ реформирования, комплексов мероприятий, проектов.

Изменения в законодательстве, произошедшие в 2000-е года, способствовали частным управляющим компаниям взять на себя управление жилыми фондами, перевести на коммерческую основу. Самой основной проблемой для частных организаций является недостаточное поступление финансовых средств, чем больше жилых фондов содержат управляющие компании, тем значительнее затраты, которые попадают в убытки компании. Распространенная ситуация, когда жители не желают оплачивать за жилищные и коммунальные услуги. В статье, для журнала «The Village» руководитель частной управляющей компании Николай Бабич подробно рассказал, каково это – обеспечивать комфортом население и с какими проблемами приходится сталкиваться.

В публикации Натальи Сандаловой в журнале «ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера», подробно описывается работа организации, которая предоставляет жилищно-коммунальные и сопутствующие услуги с помощью холдинговых объединений юридических лиц, включающих ряд организаций, общее руководство которыми осуществляет управляющая компания. Управляющая компания решает все вопросы и обеспечивает предоставление комплекса услуг по содержанию и эксплуатации недвижимых объектов. [2].

Самой важной функцией такой организации является обеспечение контроля над полнотой и качеством обслуживания. В современных условиях уделяется мало внимания административно-хозяйственной деятельности, отсутствует конкретная налаженная и действующая организационная система,

внутри управляющей компании, которая подстроена под специфику обслуживаемых объектов.

По истечении более полутора десятилетий рыночных преобразований в сфере жилищно-коммунального хозяйства, система управления осталась такой же низкоэффективной, а качество оказываемых услуг не повысилось.

«Рынок жилищно-коммунального хозяйства – это старая терминология, сейчас это отдельные отрасли. Жилищным сектором управляют физические или юридические лица или представляющие их публичные организации, а за коммунальный сектор несет ответственность государство», так рассуждает председатель комитета Торгово-промышленной палаты по предпринимательству в сфере ЖКХ Андрей Широков.

Исследование предполагает, что в современных условиях активизации кризисных явлений, насыщения рынка новой продукцией и услугами, увеличивается потребность в обеспечении максимального эффективного результата административно-хозяйственной деятельности за счет развития управления проектами в сфере жилищно-коммунального хозяйства в административно-хозяйственной деятельности. Требования потребителей возрастают по отношению к качеству оказываемых услуг, в бесперебойной подаче ресурсов и их особенностям, в скоростном решении и устранении аварийных ситуаций.

Административно-хозяйственные функции обычно типичны, тем не менее, конкретное их наполнение зависит от целей, которые стоят в данный момент перед компанией, а так же ресурсов и размера организации. Наиболее распространенные из функций: управление и распоряжение имуществом и денежными средствами, документооборот, организационные работы, эксплуатация здания, помещений, территории, взаимоотношения со сторонними организациями, текущее обеспечение деятельности, осуществление контроля над движением материальных ценностей, определение порядка их хранения, внутреннее информирование работников. Административно-хозяйственное обеспечение так же заключается в техническом обслуживании не только зданий

и сооружений, но и оборудования (лифтов, систем отопления, водоснабжение, водоотведение, вентиляции, электросетей), планирование, организация и контроль проведения их текущих ремонтов и за всей деятельностью.

Специалист по административно-хозяйственной деятельности должен знать: особенности структуры организации, материально-техническое обеспечение, транспортное обслуживание, правила и нормы охраны труда, техники безопасности и противопожарной защиты, принцип, алгоритм и этапы проведения закупок, основы экономики, организацию труда, производства и управления, порядок ведения учета, правила складского хозяйства, правила проведения инвентаризаций. Специалист должен обеспечивать хозяйственную деятельность организации, контролировать соблюдение дисциплины при выполнении обязательств работников по направлению деятельности, контролировать рациональное расходование материалов и средств, осуществлять методическое руководство деятельностью работников структурных подразделений и прочее.

В научной и публицистической литературе в значительной степени примечательны суждения, в части расширения использования проектов, как особых форм организации и управления проектами, как совокупности практических и теоретических знаний, которые применяются для управления данными формами.

Имеются внутренние причины происходящих сбоев в работе систем обслуживания жилищно-коммунального сектора: отсутствие необходимых организационных и финансовых возможностей (преобладание административных методов, неэффективное использование финансовых ресурсов, низкий уровень квалификации персонала) для поддержания жилищно-коммунального хозяйства на должном уровне.

По состоянию на сегодня единицы специалистов в проектном управлении в области жилищно-коммунального хозяйства по осуществлению административно-хозяйственной деятельности продуктивно выполняют свои функции. Это обуславливается тем, что специфика управления проектами

недвижимых объектов, жилых фондов своеобразна, обширна, прогрессирующая. В немногих управляющих компаниях существует порядок, утвержденные положения, регламенты, инструкции для исполнения служебных обязанностей должностными лицами, отсутствует определенное целенаправленное комплексное систематическое воздействие в интересах и поддержания эффективного функционирования объекта управления, что способствовало, вероятно, улучшению предоставляемых услуг населению и качеству содержания и обслуживания территорий и объектов жилищно-коммунального хозяйства.

Высокая эффективность управления административно-хозяйственной деятельности должна достигаться за счет детальной автоматизации каждого направления работы специалиста в данной области.

В публикации Малмыгиной К.Ю. «Проблемы и тенденции развития управляющих компаний в сфере жилищно-коммунального хозяйства» отмечается, что на нынешнее время отсутствуют законы и правовые акты, регулирующие отношения управляющих компаний с ресурсоснабжающими организациями и собственниками. [1].

Это обращает внимание на необходимость проведения исследования по проектному управлению в сфере жилищно-коммунального хозяйства по осуществлению административно-хозяйственной деятельности в современных условиях, необходимость в разработке комплекса рекомендаций по совершенствованию системы управления.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Малмыгина К.Ю. Проблемы и тенденции развития управляющих компаний в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Молодой ученый. — 2018. — №17. — С. 194-197. — [Электронный ресурс]. URL <https://moluch.ru/archive/203/49755/> (дата обращения: 31.01.2019).
2. Сандалова Наталья, Лекс-Консалтинг (Тюмень) Консалтинговая группа «Лекс» // «ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера». — май 2006. — №5.

3. Стукалов А.В. Полномочия органов местного самоуправления в сфере ЖКХ: вопросы теории и практики. Монография.
4. Фейнберг Антон. ФАС подготовила предложения по передаче ЖКХ в регионах в частные руки // «РБК». — февраль 2018. — [Электронный ресурс]. URL <https://www.rbc.ru/economics/09/02/2018/5a7c63759a794794eeae9c5e> (дата обращения: 31.01.2019)