

*Ижбулдина Р.Р.,
магистрант
2 курс, факультет «технологического
менеджмента и инноваций»
Санкт-Петербургский
национальный исследовательский университет
Информационных технологий, механики и оптики
Россия, г. Санкт-Петербург*

ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

***Аннотация:** В данной статье отмечены возможные способы управления в сфере ЖКХ. С увеличением роста недвижимости возникают проблемы, которые касаются не только любого собственника, но и становятся проблемами для государства в целом. Предметом внимания являются проблемы деятельности работы управляющих компаний, их устранение, путем рекомендаций и предложений для улучшения качества работы.*

***Ключевые слова:** жилищно-коммунальное хозяйство, управление многоквартирным домом, управляющая компания, коммунальные услуги*

***Annotation:** In this article possible ways of management in housing sector are noted. With increase in growth of the real estate there are problems which concern not only any owner, but also become problems for the state in general. A subject of attention are problems of activity of work of management companies, their elimination, by recommendations and offers for improvement of quality of work.*

***Key words:** housing and communal services, management of an apartment house, management company, utilities.*

С возникновением городов стало увеличиваться строительство многоэтажного жилья, из-за этого появляется необходимость в его обслуживании. Таким образом появились первоначальные предпосылки для создания и развития жилищно – коммунального хозяйства, сокращенно ЖКХ. Со временем увеличивались виды и количество потребляемых услуг, и в настоящий период население многоквартирного дома не представляет свое проживание без горячей и холодной воды, отопления, электроэнергии.

Жилищно – коммунальное хозяйство является сложной и многоуровневой системой городского хозяйствования. Деятельность ЖКХ заключается в предоставлении населению жилищно – коммунальных услуг, а именно обеспечение электроэнергии, водоснабжение, теплоснабжение, техническое и санитарное обслуживание, выполнение ремонтных работ.

В 1991 года Правительством РФ было решено передавать объекты для обслуживания и управления на муниципальный уровень. Это решение поспособствовало появлению управляющих организаций, которые оказывают жилищно-коммунальные услуги и выступают муниципальным заказчиком.

В большинстве случаев жилищно – коммунальные хозяйства являются коммерческими организациями. Такие организации не имеют права взыскивать с граждан плату за текущий ремонт и содержание жилья выше, чем установлено нормативом. Во взаимоотношениях управляющая компания и квартиросъемщики, также участвуют и поставщики - организации, которые предоставляют услуги по водоснабжению, электроснабжению, теплоснабжению.

В статье 161 пункта 2 Жилищного Кодекса собственники квартир должны выбрать подходящую форму управления домом. Чаще жильцы голосуют за товарищество собственников жилья или управляющую компанию [1]. В обязанность этих организаций входит содержание общего имущества дома и качественное выполнение предоставляемых услуг. У жильцов есть право выбора любой управляющей компании, которая понравится. При выборе управляющей организации стоит обратить внимание на опыт работы в сфере ЖКХ, количество обслуживаемых зданий, квалификация персонала. На сегодняшний

момент некоторые управляющие компании без всяких на то обоснований завышают платы за коммунальные услуги. Также минусом считается то, что управляющие компании плохо выполняют свою работу, допустим, нанимают клининговую компанию за минимальную зарплату, не обсуждая этот вопрос с жильцами многоквартирного дома. Соответственно качество выполняемых услуг является низким.

В ближайшее время выйдет законопроект, в котором будет говориться, что заключение прямых договоров с компаниями, предоставляющими жилищно-коммунальные услуги, будут обсуждаться на собрании жильцов, так как раньше собственники не имели право выбора, а управляющие компании сами выбирали подходящую ресурсоснабжающую организацию.

Кроме того, в Государственную думу был внесен законопроект о лицензировании управляющих компаний. В соответствии с этим законопроектом управляющие компании должны будут получить лицензию, чтобы их деятельность не остановилась. С помощью этого законопроекта можно будет навести порядок в области управления многоквартирными домами.

Самые основные проблемы в работе управляющих компаний это заключение договоров на ремонтную деятельность с завышенными тарифами. Чаще работа не выполняется, но составляются фиктивные акты о том, что работы якобы выполнены. Также не соответствует начисление платы за капитальный ремонт, отсутствует система оплаты за содержание и ремонт жилья. До жителей такие моменты не доводятся, и тем самым жильцы не имеют возможности контролировать процесс выполнения работ.

Следует отметить, что специалисты сферы ЖКХ считают, что тарифы на коммунальные услуги завышены, а на услуги по содержанию и ремонту наоборот занижены [2]. По этой причине у управляющих компаний нет возможности повысить прибыль и рентабельность. Существуют такие проблемы как :

- неэффективное управление
- неудовлетворительная работа сферы ЖКХ

- отсутствие понимания между структурными элементами

Чтобы работа была качественной и прозрачной, необходимо представлять жильцам отчеты об устранении аварий и неисправного оборудования, проекты запланированных работ, предполагаемые расходы на год, акты о работы с поставщиками [3]. По закону управляющая компания должна проводить каждый год плановое общее собрание жильцов. Если есть необходимость созыва внепланового собрания, то можно организовать инициативную группу и отправить заявление в управляющую компанию о желании проведения собрания. Ответ от управляющей компании приходит в установленные законом сроки.

Управляющие компании должны тщательно подходить к выбору поставщиков жилищно-коммунальных услуг. Мелким подрядчикам нерентабельно трудиться с малым объемом работ, следовательно, работу могут сделать некачественно [4]. У представителя управляющей компании обязательно должно быть наличие опыта и информированности в данной сфере.

Имеются все предпосылки на необходимости осуществления преобразования в сфере ЖКХ, внести изменения в организацию системы управления. При реорганизации структуры управления следует принимать во внимание такие требования как организационное, финансовое, юридическое обеспечение для развития формируемых управляющих компаний; обеспечение непрерывного и стабильного предоставления коммунальных и жилищных услуг; установление контроля, отчетности, прозрачности финансово – экономической деятельности. Коммерческие предприятия лучше всего приспособлены к рыночным взаимоотношениям, чем унитарные. Приход частных управляющих компаний является решением проблемы управления в сфере ЖКХ.

Исходя из вышеизложенного, можно полагать, что формирование условий с целью передачи коммунального обслуживания и снабжения в управление профессиональных специалистов является решением главного вопроса в реформировании ЖКХ в ближайшее время.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Жилищный кодекс РФ. Федеральный закон РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (действующая редакция от 30.12.2013) // КонсультантПлюс [сайт] URL: <http://www.consultant.ru/popular/housing/>
2. Казарова А.Я. Формирование рыночных механизмов функционирования жилищно-коммунального комплекса // Молодой ученый. — 2013. — №12. — С. 312-314. — URL <https://moluch.ru/archive/59/8391/> (дата обращения: 25.04.2019).
3. Савельев И.А. К вопросу об институционализации управления в сфере ЖКХ / И.А. Савельев // Современное общество и власть. — 2017. — № 1 (11). — С. 25–27.
4. Осипенко О.В.. Управляющие компании на рынке жилищно-коммунальных услуг // Современные технологии управления. — 2012. — № 12 (24). — С. 130.