

Роль саморегулируемых организаций в процессе формирования рыночных условий в управлении жилищной сферы

За прошедшие годы в жилищно-коммунальном комплексе было много проведено структурных преобразований, позволившие отрасли выйти на новые рыночные условия работы. Однако сегодня в действительности мы видим сохранившуюся протестную активность населения из-за нарушений в работе жилищных и коммунальных предприятий. Задача органов государственной власти, местного самоуправления и общественных организаций состоит в том, что необходимо решить еще множество вопросов, в том числе в создании повышенной мотивации бизнеса, баланса интересов государства и бизнеса. С этой целью на федеральном уровне должна появиться развернутая программа действий «Стратегия развития жилищной сферы».

Л. В. ГОВОРОВ, депутат Государственной Думы РФ, член Комитета Государственной Думы по промышленности, строительству и наукоемким технологиям

В условиях становления рыночных отношений в жилищно-коммунальном комплексе особое значение приобретает создание и функционирование некоммерческих организаций, которые являются не только неотъемлемым элементом социально-рыночной экономики, но и важным фактором ее развития. Огромную роль в реализации «Стратегии развития жилищной сферы» может сыграть введение института саморегулирования, в котором контроль и ответственность за субъектами в сфере управления многоквартирными домами будут возлагаться на профессиональные объединения особого типа.

Система управления многоквартирными домами на данный момент имеет множество нерешенных проблем. Жилищный кодекс Российской Федерации ввел целый раздел управления многоквартирным домом, но одновременно не исключил те потенциальные проблемы, которые допускают на рынок жилищных услуг лиц, работающих по прежним схемам управления.

В частности, появляются монопольные явления в сфере управления жильем со стороны элементов, которые владеют полной информацией о многоквартирном доме и потребителях жилищно-коммунальных услуг, чего нет у других претендентов на управление.

Такие тенденции препятствуют созданию равных условий для всех участников рынка управления многоквартирными домами, в том числе следует создать единые



условия для доступа к информации, необходимой для управления недвижимым имуществом, устранить дотационность тарифов на жилищные услуги только отдельным управляющим организациям. Собственники многоквартирных домов в большинстве своем не осознают, почему их дома так быстро ветшают, а ответ кроется в отсутствии комплексного управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома. Если своевременно не провести те или иные работы, завтра придется платить вдвое больше, а послезавтра недвижимое имущество

будет подлежать сносу и не будет представлять имущественную ценность по сравнению с новым домом.

Если рассмотреть тарифы на коммунальные и жилищные услуги, то можно увидеть, что в среднем 80% мы платим за коммунальные услуги, а 20% за жилищные услуги. В странах Европы это соотношение в среднем составляет, соответственно, 60% и 40%.

Российское соотношение сложилось исходя из того, что большую часть внимания в ЖКХ уделялось коммунальной сфере, а жилищная сфера финансировалась по остаточному принципу. С выходом Жилищного кодекса Российской Федерации особо ничего не изменилось в тарифной политике. В коммунальной и жилищной сфере отсутствуют жесткие правила формирования тарифов, утвержденных на федеральном уровне. Должны появиться ряд нормативных актов, определяющих права и обязанности собственников в бремя содержания общего имущества многоквартирного дома и ответственность за действия/бездействие собственников. Нужен перечень обязательных видов работ и жилищных услуг в многоквартирном доме.

Применение механизмов саморегулирования через некоммерческую организацию позволяют преодолеть монополистические явления путем совместных противодействий с государственными и муниципальными органами управления жилищно-коммунального хозяйства, а также с помощью финансирования со-

циальных и инфраструктурных проектов, с перенесением части рисков на частный сектор. Это позволит использовать управленческий опыт работы частного сектора, постоянно повышать качество предоставляемых услуг и увеличить эффективность в пользовании объектами жилищной инфраструктуры.

Посредническая функция саморегулируемой некоммерческой организации состоит в формировании партнерских отношений между государством, бизнесом и другими хозяйствующими субъектами.

В результате государство получает:

- рекомендации и предложения, вносимые в правила и стандарты в жилищной сфере на федеральном, региональном и муниципальном уровнях;
- содействие в отборе проектов в сфере управления для реализации посредством государственно-частного партнерства;
- разработку экономического обоснования проектов;
- структурирование проектов, распределение ролей и проектных рисков;
- разработку стратегии развития аутсорсинга, работы информационно-расчетных центров, аварийно-диспетчерских служб;
- разработку требований к участникам саморегулируемой организации;
- содействие в организации конкурсов по отбору участников для обеспечения максимальной эффективности и прозрачности;
- привлечение финансирования в жилищную сферу;
- консультирование по налоговым и правовым вопросам;
- общее управление проектом, координация и текущий мониторинг.

Соответственно участники саморегулируемой организации могут дополнительно получить:

- анализ экономической целесообразности проектов участников;
- оценку коммерческих рисков;
- структурирование сделок в жилищной сфере;
- выбор партнеров по проекту и структурирование взаимоотношений внутри консорциума;
- содействие в проведении переговоров;

- оценку инвестиционных предложений;
- консультации по поводу привлечения финансирования и содействие в привлечении финансирования;
- выработку и согласование наиболее эффективного механизма платежей;
- консультации по учетным и налоговым аспектам;
- содействие в выборе новых энергоэффективных технологий.

Членами СНП «НЖК» являются управляющие организации, информационно-расчетные центры ЖКХ, ТСЖ. В данный момент эти организации проходят путь становления в рыночных условиях работы. Следует отметить, что законодательно не созданы условия экономической поддержки в период развития рынка.

В настоящее время управляющие организации, ТСЖ, неправильно выстроившие схемы договорных отношений с собственниками и ресурсоснабжающими органи-

зациями, становятся потенциальными банкротами. Целесообразно правильно поделить зоны ответственности за предоставленные услуги. Ресурсоснабжающие организации должны нести ответственность за количество и качество коммунальных услуг непосредственно собственнику (нанимателю), так как управляющая организация (ТСЖ) ничего технологически изменить не может в качестве и в количестве поставляемого ресурса, она может только быть лишь посредником в регулировании отношений между ресурсоснабжающей организацией и собственником.

Члены СНП «НЖК» владея и пользуясь опытными образцами управления и ресурсосберегающими технологиями, лоббируя профессиональные интересы, могут стать примерами организации управления в жилищной сфере. Принятие в членство СНП «НЖК» является профессиональным признанием в достижении высоких результатов в управлении жилищной сферы.



С выходом Федерального закона «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» многие вздохнули, взглянув на «светлое» будущее, но закон преследует другие цели, одной из которой является создание эффективных механизмов в управлении многоквартирными домами.

В сущности предоставляемой помощи на капитальный ремонт за счет Фонда на всех не хватит, не найдутся также деньги для участия в софинансировании в требуемом объеме у населения. Для разрешения данных противоречий необходим механизм, который позволит населению создавать фонды на капитальный ремонт свободные от двойного налогообложения с механизмами долгосрочных платежей.

Одним из принципов финансирования капитального ремонта является применение ресурсо- и энергоэффективных технологий, позволяющих в дальнейшем за счет уменьшения потребления энергоресурсов иметь возможность перераспределить денежные потоки на погашение произведенного капитального ремонта без значительного увеличения тарифов. Существует проблема информирования населения о новых достижениях в области энергосбережения. Необходимо создать государственный или общественный информационный банк данных новых технологий и производителей, позволяющий определить по необходимым параметрам нужную технологию и оптимальную схему поставки продукции, что позволит существенно уменьшить стоимость работ и увеличить срок эксплуатации общего имущества многоквартирного дома. СНП «НЖК» формирует независимые информационные базы данных для субъектов в сфере управления. Одна из баз данных — это новейшие достижения в материалах, изделиях, технологиях и т.д., применяемых для содержания, ремонта общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории. Вторая, не менее значительная, представляет собой виды программного обеспечения для работы управляющих организаций (ТСЖ, ЖСК). В плане — формирование баз данных проектов капитального ремонта и реконструкции многоквартирных домов массовых серий.

Структура Саморегулируемого Некоммерческого Партнерства «Национальный Жилищный Конгресс» позволяет охватить

практически все вопросы отраслевого значения.

Члены Партнерства являются единомышленниками, имеющими в целом огромный интеллектуальный потенциал для решения целого ряда проблем, таких как:

- защита общих интересов участников саморегулируемой организации;
- решение организационных, технических и профессиональных вопросов;
- выработка согласованной политики деятельности на рынке оказания услуг по управлению жилищным фондом;
- организация взаимодействия с органами исполнительной и законодательной власти;
- обмен опытом в решении отраслевых, научно-технических, экономических, экологических, социальных, коммерческих и иных проблем функционирования организаций по управлению многоквартирными домами и оказанию информационно-аналитических и биллинговых услуг в жилищно-коммунальном комплексе.

Саморегулируемое Некоммерческое Партнерство «Национальный Жилищный Конгресс» не может оставить без внимания происходящие отрицательные изменения в системе управления жилищным фондом. В системе ЖКХ особую нишу занимали организации, осуществляющие аварийно-диспетчерские функции. Исчезновение таких предприятий и передача данной работы в управляющие организации (ТСЖ) приводит к бесконтрольности и неуправляемости. Высокие тарифы, незаинтересованность в качестве предоставляемых услуг приводит к тому, что управляющие организации отказываются от заключения договоров с аварийно-диспетчерской службой. Данная проблема должна решаться на государственном уровне, должны появиться нормативные документы регламентирующие работу данных структур.

Изменения в законодательстве коснулись еще одной структуры ЖКХ — это информационно-расчетные центры, которые всегда были для муниципалитета источником полноценной информации о финансовом благополучии в отрасли, но и тут не обошлось без негативных изменений. До настоящего времени существует перекрестное субсидирование предприятий путем

недопустимого вмешательства муниципальных образований в деятельность информационно-расчетных центров. Информационно-расчетные центры должны работать только на основании договорных отношений с управляющими организациями — ТСЖ, ЖСК, ресурсоснабжающими организациями.

Муниципальные образования в рамках имеющихся баз данных и кадрового потенциала в информационно-расчетных центрах могут развивать за счет бюджета муниципального образования такие направления деятельности, как геоинформационное обеспечение городского хозяйства, аналитическое моделирование хозяйственной деятельности предприятий ЖКХ городского хозяйства, которыми могут воспользоваться субъекты управления жилищным фондом.

С появлением системы управления многоквартирными домами и при отсутствии должных рыночных отношений в жилищной сфере, все больше появляется потребность в информации о субъектах в сфере управления.

Собственники не имеют возможность получить достоверную информацию об организациях, предлагающих свои услуги. СНП «НЖК» формирует систему аккредитации организаций и добровольной сертификации предлагаемых услуг собственникам и субъектам управления жилищной сферы.

Каждый собственник может обратиться за рекомендациями и необходимой информацией об организациях в своем субъекте Российской Федерации.

Новая жилищная политика Российской Федерации, реализуемая в рамках Национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России», нацелена на опережающие темпы роста объемов и качества жилищного строительства, улучшения жилищных условий уже в построенном жилье, а также ориентирована на развитие рыночных отношений в жилищно-коммунальном комплексе, что позволит собственникам иметь ликвидное дорогостоящее недвижимое имущество, а населению доступное и комфортное жилье. Саморегулируемые организации должны стать мощным инструментом для достижения поставленной цели в Национальном проекте «Доступное и комфортное жилье — гражданам России». □