

# *маленький МУК...*

*организация деятельности  
муниципальной управляющей компании  
на рынке профессионального  
управления жилищным фондом*

*Действующее российское законодательство предусматривает возможность выбора собственниками жилья либо самостоятельного управления жилищным фондом (в форме жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, специализированных потребительских кооперативов, непосредственного управления собственниками), либо профессионального управления жилищным фондом, предусматривающего заключение договоров со специализированными управляющими компаниями (УК) различных организационно-правовых форм.*

**А**нализ опыта применения в российских муниципальных образованиях (МО) способа самостоятельного управления жилищным фондом позволил выявить ряд следующих присущих ему ограничений:

- 1) невозможность привлечения крупных инвестиций на осуществление капитального ремонта жилищного фонда;
- 2) относительно высокая себестоимость содержания, обслуживания и ремонта жилищного фонда вследствие невозможности достижения эффекта масштаба, возникающего при увеличении площади обслуживаемого жилищного фонда;
- 3) низкий профессионализм в управлении социально-значимым сектором муниципального хозяйства, приводящий к повышенному риску аварий и чрезвычайных ситуаций.

Таким образом, в настоящее время наиболее целесообразным является развитие системы профессионального управления жилищным фондом как комплексной деятельности, направленной на надлежащее содержание, сохранение и развитие жилищного фонда, обеспечение безопасных и комфортных условий проживания населения

**Вяткина Е.А.**

*аспирант  
кафедры  
«Бухгалтерский учет,  
анализ и аудит»*

**Мамашев Д.Р.**

*декан факультета  
инновационного  
обучения*

*Бийский  
технологический  
институт  
«Алтайский  
государственный  
технический  
университет  
им. И. И. Ползунова»  
(БТИ АлтГТУ  
им. И.И.Ползунова)*

**по состоянию  
на 1 июля  
2007 года  
в России на рынке  
управления  
жилищным фондом  
зарегистрировано  
около 4 тысячи  
частных  
управляющих  
компаний**

МО посредством предоставления соответствующих жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ).

По состоянию на 1 июля 2007 года в России на рынке управления жилищным фондом зарегистрировано около 4 тысяч частных управляющих компаний. Гарантировать надежность и профессионализм данных компаний в настоящее время крайне сложно в связи с отсутствием единых правил и норм их функционирования. Таким образом, по нашему мнению, в переходный период реформирования ЖКХ наиболее целесообразным является формирование необходимого количества муниципальных управляющих компаний (МУК) или компаний иных организационно-правовых форм с определяющим участием органов местного самоуправления (ОМСУ). Устранение ОМСУ от участия в функционировании ЖКХ МО может привести к следующим негативным последствиям:

- непредсказуемым и резким колебаниям цен на ЖКУ (в связи с тем, что тарифы, устанавливаемые для крупных муниципальных предприятий ЖКХ, выступают ориентиром цены на рынке ЖКУ);
- возможности появления недобросовестной конкуренции;

- дезинтеграции системы управления ЖКХ МО.

Но функционирование МУК на рынке профессионального управления жилищным фондом не должно осуществляться на основе традиционных подходов, действовавших в период административного управления. Необходимы мероприятия по повышению эффективности. По нашему мнению, основными направлениями повышения эффективности функционирования МУК в процессе управления жилищным фондом должны являться:

1. Оптимизация системы управления. Она включает следующие мероприятия:

- разделение процессов управления и эксплуатации жилищного фонда;
- формирование системы обслуживания жилищного фонда на конкурсной основе управдомами;
- создание структуры, обеспечивающей квалифицированный заказ, контроль качества и финансирование работ по содержанию и ремонту жилищного фонда;

– организация локального расчетно-кассового центра, обеспечивающего формирование единой системы начисления, приема платежей за ЖКУ, субсидирования части стоимости ЖКУ, приема жалоб и предложений, а также предоставления выписок и регистрации граждан. По мере увеличения масштабов деятельности МУК становится более целесообразным функционирование расчетно-кассового центра на уровне МО.

В целом оптимизация системы управления МУК приведет не только к возникновению соответствующих экономического и социального эффекта, но и будет способствовать открытости и упорядочению договорных отношений при предоставлении потребителям ЖКУ.

2. Совершенствование системы управления финансовыми ресурсами МУК. Первоочередными мероприятиями, направленными на совершенствование системы управления финансами МУК, должны являться:

- осуществление рыночной оценки активов предприятия и реструктуризация имущественного комплекса МУК;
- реализация мер, направленных на улучшение финансового состояния и повышение эффективности финансово-хозяйственной деятельности МУК;
- реструктуризация дебиторской и кредиторской задолженности МУК;
- разработка эффективной системы платежного оборота.

В целом при совершенствовании системы управления финансами МУК должна возникнуть определенная функциональная взаимосвязь различных структурных подразделений предприятия, позволяющая в дальнейшем обеспечить более рациональное управление МУК в целом.

3. Использование стратегического подхода в системе профессионального управления жилищным фондом. Осуществлять стратегическое планирование деятельности МУК необходимо посредством разработки совокупности функциональных стратегий системы профессионального управления жилищным фондом, а именно

- финансово-экономической;
- производственно-сервисной;

***в переходный период реформирования ЖКХ наиболее целесообразным является формирование необходимого количества муниципальных управляющих компаний (МУК)***

## **Литература**

1. Российская Федерация. Жилищный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон : №188: от 29.12.2004 г.

2. Официальный сайт Министерства регионального развития Российской Федерации. – Режим доступа: <http://www.minregion.ru>

3. Аксенов П.Н. Повышение эффективности управления финансовыми и информационными потоками в ЖКХ г. Москвы : монография / П.Н. Аксенов. – М.: Юго-Восток-сервис, 2004. – 248 с.

4. Воложин В.В. Финансовые реформы ЖКХ // Финансы. – 2002. – №2. – С. 15.

5. Российская Федерация. Законы. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации : Федеральный закон : №131: от 06.10.2003 г.

– стратегии управления взаимоотношениями с внешней средой (собственниками жилищного фонда, ОМСУ, средствами массовой информации и т.д.);

– стратегии управления трудовыми ресурсами;

– организационно-управленческой.

Применение стратегического планирования, дифференцированного по функциональным стратегиям системы профессионального управления жилищным фондом, является важным элементом системы управления МУК, который обеспечивает возможность ее адаптации к изменяющимся условиям внешней среды для достижения поставленной цели.

Опыт деятельности МУК на рынке ЖКУ, полученный в настоящее время многими субъектами РФ (Красноярский край, Ульяновская, Читинская, Иркутская области и др.), показывает, что таковая может быть эффективной, на что указывают следующие положительные последствия:

– повышение эффективности деятельности предприятия;

– снижение производственных и накладных расходов;

– улучшение технического и санитарного состояния объектов жилищно-коммунальной инфраструктуры;

– значительное увеличение собираемости платежей населения за ЖКУ;

– обеспечение возможности выбора наиболее конкурентоспособного хозяйствующего субъекта для населения и ОМСУ.

Вместе с тем следует учитывать, что создание на базе имущественного комплекса МУК, имеющих опыт на рынке муниципальных унитарных предприятий, является временной мерой, наиболее эффективной в переходный период реформирования системы ЖКХ. По мере развития рыночных отношений и конкуренции в отрасли все более целесообразной становится деятельность в сфере ЖКХ хозяйствующих субъектов различных форм собственности.

В целом основными преимуществами организации и функционирования МУК на рынке ЖКУ как механизма государственно-частного партнерства являются:

1) *финансово-экономические* преимущества, заключающиеся в возможности привлечения внешних инвестиций, снижении нагрузки на местный бюджет и общем повышении эффективности деятельности предприятий ЖКХ;

2) *социально-экономические* преимущества, обусловленные тем, что предоставление ЖКУ носит общественный характер, а ОМСУ в соответствии с действующим законодательством несут ответственность за состояние и функционирование ЖКХ МО.

Таким образом, в переходный период муниципальные управляющие компании:

– будут выступать как вектор социальной направленности, являясь образцом для деятельности вновь формирующихся УК различных форм собственности;

– обеспечат наибольшую степень гарантии, надежности и бесперебойности предоставления ЖКУ, защиту интересов населения МО и ограничат возможность появления на рынке недобросовестных агентов.

**pn**

***по мере развития рыночных отношений и конкуренции в отрасли все более целесообразной становится деятельность в сфере ЖКХ хозяйствующих субъектов различных форм собственности***

***Vyatkina, Ye.A.***

*postgraduate student, Economics Faculty, Department of Business Accounting, Analysis and Audit*

***Mamashev, D.R.***

*Dean, Faculty of Innovative Teaching*

*Biysk Technological Institute, Polzunov Altai State Technical University*

**Organization of Activities of a Municipal Managing Company in the Market of Professional Management of Housing Stock**

**T***he authors note that in the transition period of housing and utilities sector reform the best solution is to set up a municipal managing company (MMC). The main areas for improving the performance of MMC should be the optimization of business management system, finance management system, and the use of strategic planning. In the light of the above, MMC will be a socially-oriented vector, providing the best protection for the interests of population. The study is meant for executives and staff of management companies in housing and public utilities and readers who take an interest in Russia's utilities reform.*