

УДК 352/354

## СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ

Евгений М. Каратаев<sup>1, @1</sup>

<sup>1</sup> Кузбасский государственный технический университет им. Т. Ф. Горбачева, Россия, 650000, г. Кемерово, ул. Весенняя, 28  
@ tamin\_sibiryk@rambler.ru

Поступила в редакцию 04.08.2017. Принята к печати 20.09.2017.

**Ключевые слова:** бюджетные учреждения, муниципальная управляющая компания, управление многоквартирным домом, финансовая устойчивость, проблемы жилищно-коммунального хозяйства.

**Аннотация:** В статье исследованы проблемы, препятствующие развитию ЖКХ в г. Кемерово. Цель данного исследования – совершенствовать систему управления многоквартирными домами в городе Кемерово. Объектом исследования является г. Кемерово. Предмет исследования – система управления многоквартирными домами. Для достижения цели применены следующие методы исследования: анализ и синтез, методы сравнения и обобщения, расчетный метод.

Выявлено, что коммерческие управляющие компании г. Кемерово имеют слабую финансовую устойчивость: доля кредиторской задолженности в активах является высокой и составляет более 80 %; ежегодно сокращается стоимость активов (более чем на 20 % за последние 3 года); коэффициенты финансовой устойчивости значительно ниже нормативного значения (0,8–0,9) и составляют не более 0,4. Другими проблемами развития ЖКХ в г. Кемерово являются: значительная доля расходов бюджета города на дотирование ресурсоснабжающих организаций, многочисленные административные правонарушения управляющими компаниями, высокий процент износа уличной канализационной и водопроводной сетей (более 40 %). Отмечено, что муниципальные управляющие организации, созданные в других муниципальных образованиях (г. Москва, г. Красноярск и др.), имеют положительную динамику основных показателей деятельности. Сделан вывод о необходимости создания Муниципального бюджетного учреждения «Муниципальная управляющая компания» города Кемерово.

**Для цитирования:** Каратаев Е. М. Совершенствование управления многоквартирными домами в муниципальном образовании // Вестник Кемеровского государственного университета. Серия: Политические, социологические и экономические науки. 2017. № 2. С. 34–38.

Актуальность исследования вопроса управления многоквартирными домами обусловлена неудовлетворенностью большинства жителей качеством получаемых жилищно-коммунальных услуг. Управляющими организациями зачастую предоставляется только минимальный стандартный набор услуг по содержанию дома. Недоверие населения к коммерческим управляющим компаниям сдерживает участие жителей в решении проблем дома: на многочисленных общих собраниях собственников жилых помещений не обеспечивается кворум, следовательно, проблемы дома решаются в течение длительного периода.

Цель исследования – совершенствовать систему управления многоквартирными домами в городе Кемерово. Объектом исследования является г. Кемерово. Предмет исследования – система управления многоквартирными домами. Для достижения цели применены следующие методы исследования: анализ и синтез, методы сравнения и обобщения, расчетный метод.

Деятельность по управлению многоквартирным домом (МКД) – это деятельность по выполнению стандартов для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, обеспечения выполнения целей, определенных решением собственников помещений в МКД, а также предоставления жилищно-

но-коммунальных услуг (ЖКУ) гражданам, проживающим в МКД [1; 2, с. 107; 3, с. 66].

Начиная с 2004 г., статьей 161 Жилищного кодекса РФ определены три способа управления МКД, которые остаются неизменными по настоящее время:

- непосредственное управление (количество квартир в МКД – не более 30),
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией [4].

Согласно отраслевой статистике, наиболее распространенным способом управления МКД является управление управляющей организацией (данный способ выбирают на общих собраниях, проводимых в различных городах, примерно в 90 % случаях) [5, с. 182].

До 1992 года в России управление многоквартирными домами осуществлялось государственными и муниципальными предприятиями, а в настоящее время значительная доля управляющих организаций в муниципальных образованиях, в том числе и в Кемерово, – это коммерческие организации, уставной целью деятельности которых является получение прибыли.

Однако финансовое состояние данных организаций не является устойчивым, что подтверждают данные, полученные в результате анализа состояния ЖКХ в г. Кемерово.

Дебиторская задолженность в структуре активов у крупных управляющих компаний ежегодно составляет более 80 % (ООО УК «Жилищный трест Кировского района» (350 домов), ООО «УК «Жилищник» (192 дома), ООО УК «Радуга» (170 домов), ООО «Южный» (156 домов) и др.) (см. рис. 1).

Стоимость активов у ООО УК «Жилищный трест Кировского района» и ООО «УК «Жилищник» сократилась за последние 3 года более чем на 20 % (см. рис. 2).

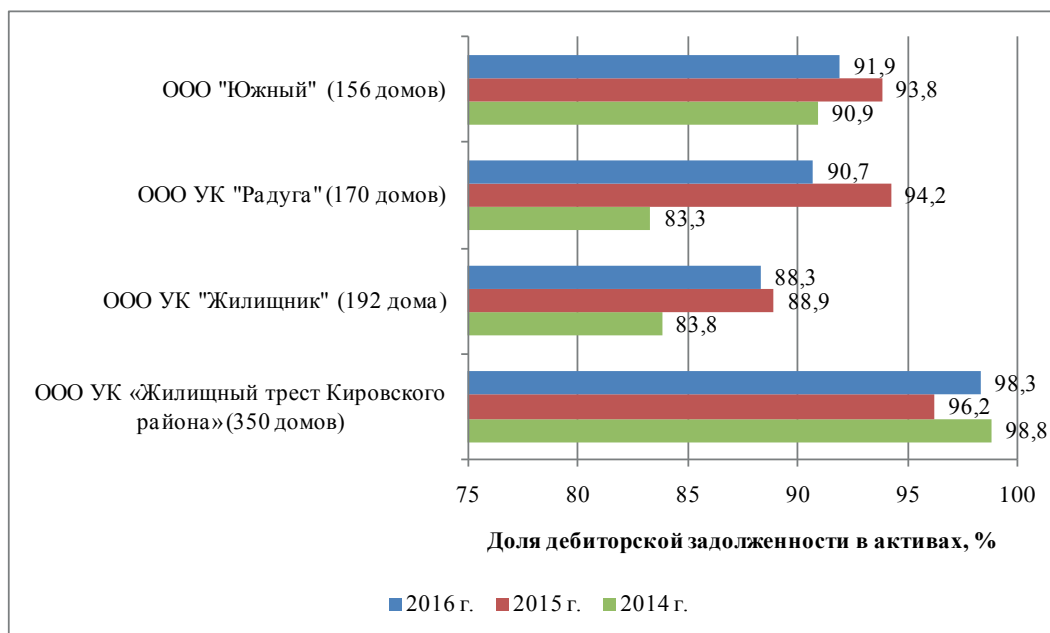


Рис. 1. Динамика доли дебиторской задолженности в структуре активов управляющих компаний г. Кемерово

Fig. 1. Dynamics of the share of accounts receivable in the structure of assets of management companies in Kemerovo

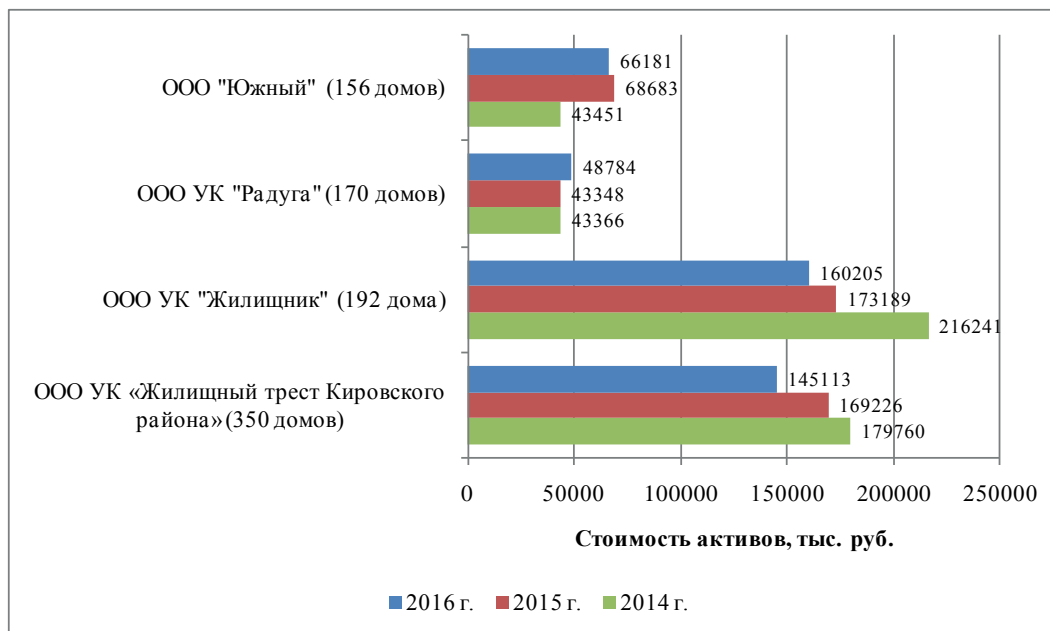


Рис. 2. Динамика стоимости активов управляющих компаний г. Кемерово

Fig. 2. Dynamics of the value of assets of management companies in Kemerovo

Рассчитанные на основании данных бухгалтерских балансов рассматриваемых организаций коэффициенты финансовой устойчивости значительно ниже нормативного значения (см. табл.).

Роль органов местного самоуправления на сегодняшний день заключается только в исполнении полномочий организационного плана, а также в реализации следующих муниципальных программ: «Жилищно-коммунальный комплекс города Кемерово» на 2015–2020 годы»; «Жилищная и соци-

Таблица. Значения коэффициентов финансовой устойчивости  
Table. Values of coefficients of financial stability

Наименование УК	Коэффициент финансовой устойчивости (норма – 0,8 – 0,9)	Комментарий
ООО УК «Жилищный трест Кировского района»	$K_{фин.у} = \frac{стр.1300 + стр.1400}{стр.1700} =$ $= \frac{-2979 + 0}{145113} = -0,02$	Отсутствует собственный капитал, что свидетельствует о финансовой зависимости организации от потребителей ЖКУ
ООО «УК «Жилищник»	$K_{фин.у} = \frac{58426 + 0}{160205} = 0,4$	Доля собственного капитала организации в общей сумме источников доходов является низкой (ниже нормативного значения в 2 раза)
ООО УК «Радуга»	$K_{фин.у} = \frac{-4824 + 0}{48784} = -0,1$	Отсутствует собственный капитал, что свидетельствует о финансовой зависимости организации от потребителей ЖКУ
ООО «Южный»	$K_{фин.у} = \frac{6525 + 1805}{66181} = 0,1$	Доля собственного капитала организации в общей сумме источников доходов является очень низкой

альная инфраструктура города Кемерово» на 2015–2019 годы»; «Обеспечение жилыми помещениями отдельных категорий граждан на территории города Кемерово» на 2015–2019 годы»; «Переселение граждан города Кемерово из домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу» на 2013–2017 годы».

В структуре расходов бюджета на ЖКХ наибольшая доля приходится на коммунальные расходы и составляет ежегодно более 65 %, наибольшая часть которых – это расходы на дотирование ресурсоснабжающих организаций, т. е. те расходы, которые сложились в результате применения мер социальной поддержки населению при оплате ими коммунальных услуг [6–8].

Состояние ЖКХ в Кемерово в целом характеризуется положительной динамикой основных показателей, характеризующих развитие отрасли:

- ежегодно в г. Кемерово вводится более 200 тыс. м<sup>2</sup> многоквартирных жилых домов. В 2016 г. введено 291,2 тыс. м<sup>2</sup> многоквартирных жилых домов, что на 81,8 тыс. м<sup>2</sup> или на 40 % больше, чем в 2012 г.;

- удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда в 2015–2016 гг. составил 0,1 % и значительно сократился по сравнению с 2012–2013 гг. (1,9 %);

- полностью отремонтирована уличная газовая сеть.

Однако, несмотря на проводимую органами власти работу, имеют место следующие проблемы, препятствующие развитию отрасли в городе:

- значительная доля расходов бюджета города на дотирование ресурсоснабжающих организаций;

- низкая эффективность деятельности управляющих компаний и ТСЖ;

- многочисленные административные правонарушения со стороны управляющих компаний;

- несистемность работы с обращениями граждан по вопросам ЖКХ;

- ежегодно износ уличной канализационной и водопроводной сетей составляет более 40 %.

Подводя итог вышеизложенному, сделаем вывод, что переход к рыночным отношениям при сложившихся обстоятельствах не позволяет достигнуть стратегических целей развития г. Кемерово.

Решить данные проблемы представляется возможным только совершенствованием системы управления ЖКХ в городе. Одним из направлений совершенствования является создание муниципального бюджетного учреждения, выполняющего функции управляющей компании [9, с. 259]. Опыт других муниципальных образований является положительным: имеется практика создания как муниципальных учреждений и предприятий, так и организаций в форме ООО и ОАО со 100%-ной долей акций у муниципального образования (МУП «Муниципальная управляющая компания» (г. Березовский Кемеровской области), МУП «Муниципальная управляющая компания Красноярская», муниципальное предприятие «Муниципальная управляющая компания «Правобережная» (г. Красноярск), МУП г. Рыбинск «Управляющая компания «Муниципальная», ГБУ «Жилищник» районов города Москвы, ОАО «Жилищник» (г. Смоленск), ООО «Муниципальная управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства Кировского района» (г. Волгоград) и др.). Также имеется практика создания управляющих организаций, единственным учредителем которых являются муниципальные учреждения или предприятия: ООО «Чайковская муниципальная управляющая компания» в г. Чайковский Пермского края (учредитель – МУП Чайковского городского поселения «Чайковский коммунальные тепловые сети»), ООО «Управляющая компания Кемеровского рай-

она» (учредитель – МУП «Жилищно-коммунальное управление Кемеровского района») и др. [10].

Если в 2014 г. в г. Москва было создано 36 ГБУ «Жилищник» районов города, то на конец 2016 г. их количество составило 127 учреждений.

Увеличивается не только количество таких учреждений, но и количество домов, находящихся в их управлении. Например, за 3 года деятельности муниципальным предприятием «Муниципальная управляющая компания Красноярская» набрано в управление 245 домов общей площадью более 1 млн м<sup>2</sup>.

Для создания МБУ «Муниципальная управляющая компания» города Кемерово необходимо не более 1,5 млн руб. на приобретение организационной техники и мебели, инвентаря для работников и оплату текущих расходов. Для осуществления деятельности данной организации могут быть использованы помещения, находящиеся в муниципальной собственности г. Кемерово. В качестве

источника финансирования предлагается использовать средства резервного фонда местного бюджета.

Срок окупаемости зависит от ежемесячного дохода на 1 м<sup>2</sup>, который, в свою очередь, зависит от технических характеристик дома и его территории. Оптимальный срок окупаемости управляющей организации – 10 мес.

Создание МБУ «Муниципальная управляющая компания» города Кемерово позволит обеспечить:

- систематизацию работы с обращениями граждан по вопросам предоставления ЖКУ;
- положительную динамику показателей деятельности учреждения;
- максимальную открытость и прозрачность деятельности учреждения;
- повышение качества ЖКУ.

Таким образом, создание МБУ «Муниципальная управляющая компания» города Кемерово является одним из способов достижения целей реформ в отрасли ЖКХ.

### Литература

1. О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (ред. от 25.12.2015) // Собрание законодательства РФ. 2013. № 21. Ст. 2652.
2. Косинский П. Д., Меркурьев В. В. Муниципальное управление и местное самоуправление: учебное пособие. Кемерово: КузГТУ, 2016. 265 с.
3. Лейбутина Е. В. К вопросу устойчивого развития сельских территорий промышленного региона // Современное общество, образование и наука: сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции: в 9 ч. Тамбов: Консалтинговая компания Юком, 2014. Ч. 8. С. 65–69.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.
5. Кирсанов С. А., Кюрджиев С. П., Хрипун В. И. Повышение эффективности предоставления жилищных и коммунальных услуг в России. Ростов-на-Дону: Издательство ЮРИФ РАНХИГС, 2013. 279 с.
6. Об исполнении бюджета города Кемерово за 2014 год. Решение Кемеровского городского Совета народных депутатов от 29 мая 2015 г. № 410 // Приложение «Официально» к газете «Кемерово». 2015. № 43.
7. Об исполнении бюджета города Кемерово за 2015 год. Решение Кемеровского городского Совета народных депутатов от 27 мая 2016 г. № 493 // Приложение «Официально» к газете «Кемерово». 2016. № 43.
8. Об исполнении бюджета города Кемерово за 2016 год. Решение Кемеровского городского Совета народных депутатов от 26 мая 2017 г. № 69 // Приложение «Официально» к газете «Кемерово». 2017. № 43.
9. Каратаев Е. М., Меркурьев В. В. Создание межмуниципальных учреждений в агломерациях городов как инструмент развития жилищно-коммунального хозяйства // Экономика и предпринимательство. 2016. № 12-2(77-2). С. 259–262.
10. Федеральная налоговая служба: сайт. Режим доступа: <https://egrul.nalog.ru/> (дата обращения: 20.06.2016).

---

## IMPROVING THE MANAGEMENT OF APARTMENT BUILDINGS IN THE MUNICIPALITY

*Eugene M. Karataev<sup>1</sup>, @1*

<sup>1</sup> T. F. Gorbachev Kuzbass State Technical University, 28, Vesennyaya St., Kemerovo, Russia, 650000

@ [mamin\\_sibiryk@rambler.ru](mailto:mamin_sibiryk@rambler.ru)

Received 04.08.2017. Accepted 20.09.2017.

**Keywords:** budgetary institutions, municipal management company, apartment building management, financial stability, the problems of housing and communal services.

**Abstract:** The article explores the problems that interfere with the development of housing and communal services in Kemerovo.

The purpose of this study is to improve the system of management of apartment houses in the city of Kemerovo. The subject of the study is the city of Kemerovo and its system of apartment house management. To achieve the goal the following research methods have been used: analysis, synthesis, methods of comparison and generalization, computational method.

It was revealed that the commercial management companies of Kemerovo lack financial stability: the share of accounts payable in assets is high and amounts to more than 80 %, the value of assets has been reduced by more than 20 % over the last 3 years, the financial

stability coefficients are significantly lower than the normative value 0,8–0,9) and make no more than 0,4. Other problems in the development of housing and communal services in Kemerovo are: a significant share of the city budget expenditures for subsidizing resource-supplying organizations, numerous administrative offenses by management companies, and a high percentage of depreciation of street sewage and water supply networks (more than 40 %). It is noted that municipal management organizations established in other municipalities (Moscow, Krasnoyarsk, etc.) have a positive dynamics of the main performance indicators. The conclusion is made on the need to create a municipal budgetary institution «Municipal property management company» in Kemerovo.

**For citation:** Karataev E.M. Sovershenstvovanie upravleniya mnogokvartirnymi domami v municipal'nom obrazovanii [Improving the management of apartment buildings in the municipality]. *Bulletin of Kemerovo State University. Series: Political, Sociological and Economic Sciences*, no. 2 (2017): 34–38.

## References

1. O poriadke osushchestvleniia deiatel'nosti po upravleniiu mnogokvartirnymi domami [On the exercise of the activities of management of apartment houses]. Decree of the Government of the Russian Federation No. 416 of May 15, 2013 (as amended on December 25, 2015). *Sobranie zakonodatel'stva RF = Collected legislation of the Russian Federation*, no. 21 (2013): art. 2652.
2. Kosinskiy P. D., Merkuryev V. V. *Munitsipal'noe upravlenie i mestnoe samoupravlenie* [Municipal management and local government]. Kemerovo: KuzGTU, 2016, 265.
3. Leibutina E. V. K voprosu ustoichivogo razvitiia sel'skikh territorii promyshlennogo regiona [On the issue of sustainable development of rural areas in the industrial region]. *Sovremennoe obshchestvo, obrazovanie i nauka: sbornik nauchnykh trudov po materialam Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii* [Modern society, education and science: Proc. Intern. Sc.-Prac. Conf.]. Tambov: Konsaltingovaia kompaniia Iukom, part 8 (2014): 65–69.
4. Zhilishchnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 29.12.2004 № 188-FZ (red. ot 29.07.2017) (s izm. i dop., vstupaiushchimi v silu s 01.01.2017) [Housing Code of the Russian Federation No. 188-FZ of December 29, 2004 (as amended on July 29, 2012) (as amended and supplemented, effective from 01.01.2017)]. *Sobranie zakonodatel'stva RF = Collected legislation of the Russian Federation*, no. 1 (part 1) (2005): art. 14.
5. Kirsanov S. A., Kiurdzhiev S. P., Khripun V. I. *Povyshenie effektivnosti predostavleniia zhilishchnykh i kommunal'nykh uslug v Rossii* [Improving the efficiency of housing and communal services in Russia]. Rostov-on-Don: Izdatel'stvo IuRIF RANKhIGS, 2013, 279.
6. *Ob ispolnenii biudzheta goroda Kemerovo za 2014 god* [On the budget of the city of Kemerovo during 2014]. Decision of the Kemerovo City Council of People's Deputies of May 29, 2015 No. 410. *Prilozhenie «Ofitsial'no» k gazete «Kemerovo» = The app «Officially» to the newspaper «Kemerovo»*, no. 43 (2015).
7. *Ob ispolnenii biudzheta goroda Kemerovo za 2015 god* [On the budget of the city of Kemerovo during 2015]. Decision of the Kemerovo City Council of People's Deputies of May 27, 2016 No. 493. *Prilozhenie «Ofitsial'no» k gazete «Kemerovo» = The app «Officially» to the newspaper «Kemerovo»*, no. 43 (2016).
8. *Ob ispolnenii biudzheta goroda Kemerovo za 2016 god* [On the budget of the city of Kemerovo during 2016]. Decision of the Kemerovo City Council of People's Deputies of May 26, 2017 No. 69. *Prilozhenie «Ofitsial'no» k gazete «Kemerovo» = The app «Officially» to the newspaper «Kemerovo»*, no. 43 (2017).
9. Karataev E. M., Merkuryev V. V. Sozdanie mezhmunitsipal'nykh uchrezhdenii v aglomeratsiakh gorodov kak instrument razvitiia zhilishchno-kommunal'nogo khoziaistva [The creation of inter-municipal institutions in Metropolitan areas of the cities as a tool for development of housing and communal services]. *Ekonomika i predprinimatel'stvo = Journal of Economy and entrepreneurship*, no. 12-2(77-2) (2016): 259–262.
10. *Federal'naiia nalogovaia sluzhba* [The Federal tax service]. Available at: <https://egrul.nalog.ru/> (accessed 20.06.2016).