

Тема номера: «Стратегия развития жилищной сферы России»

Статус управляющей компании



Говоров Л.В.,
президент СНП «НЖК»,
депутат ГД РФ,
президент МТПП

Особенностью сегодняшней фазы изменений в управлении – это изменение правоотношений между системой управления жильем и потребителями жилищно-коммунальных услуг. Потребитель-собственник в настоящее время является основным заказчиком жилищно-коммунальных услуг, поэтому именно он и должен выставлять условия предоставления услуг.

Жилищный фонд Российской Федерации составляет более 30% всего воспроизводимого недвижимого имущества страны и насчитывает 2,95 млрд. кв. метров общей площади, в том числе на долю муниципального и государственного жилищного фонда приходится 22,9%, частного 77,1%.

В соответствии со ст. 18 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в ред. от 29.12.2006 г. собственники должны до 1 мая 2008 года определиться в выборе способа управления своим многоквартирным домом. Надо учесть некоторые обстоятельства при выборе способа управления. Все три способа имеют существенные отличия в управлении многоквартирным домом.

ТСЖ является некоммерческой организацией, основанной на членстве собственников помещений. Преимуществом данной организационно-правовой фор-

мы является получение целевых взносов (целевое финансирование) членом ТСЖ, помимо обязательных платежей за жилищно-коммунальные услуги и членских взносов, которые не облагаются налогами и могут быть направлены на реализацию уставных целей организации.

Некоммерческие организации могут создаваться для достижения социальных, благотворительных, культурных, образовательных, управленческих целей, удовлетворения нематериальных потребностей граждан, защиты прав законных интересов граждан и организаций, разрешения споров и конфликтов, оказания юридической помощи, а также в иных целях, направленных на достижение общественных благ. Некоммерческая организация, ее структура и организационные правовые формы управления должны быть основаны на личной инициативе собственника, добровольном волеизъявлении и, следовательно, на добровольном членстве. В соответствии со ст. 30 Конституции Российской Федерации никто не имеет права принимать законы, иные нормативные правовые акты, принуждающие граждан вступать в члены какого-либо объединения или пребывать в нем. Данное требование не позволяет сделать обязательным к выполнению для всех собственников многоквартирного дома решений ТСЖ по управлению домом, что приводит к неравноправному положению собственников, проживающих в многоквартирном доме.

Руководителя ТСЖ обычно выбирают среди собственников многоквартирного дома. Как правило, руководитель является общественным лидером, не имеющим профессионального образования в области управления жилой недвижимостью. Управляющие организации в первую очередь являются профессиональными управляющими, имеющими материально-техническую базу для содержания и эксплуатации жилищного фонда. Вторым положительным моментом является

охват всех собственников многоквартирного дома. Отрицательным моментом в данном способе управления является отсутствие в настоящее время каких-либо механизмов, подтверждающих легитимность работы на рынке управления жилой недвижимостью управляющих организаций. Считаю, что необходимо ввести механизм обязательной аттестации управляющих организаций, посредством сертификации услуг.

Непосредственное управление представляет собой смешанную форму, позволяющую на общественных началах назначать уполномоченное лицо для осуществления управления многоквартирным домом. Возможен и другой вариант, когда собственники привлекают уполномоченное лицо на основании возмездного договора. Данный способ управления, пожалуй, можно внедрить только на небольших, независимых в эксплуатации и предоставлении коммунальных услуг домах.

Сегодня собственники помещений в многоквартирных домах сталкиваются с многочисленными препятствиями по выбору способа управления. В первую очередь это большие затраты по проведению общего собрания собственников, дальнейшая реализация выбранного способа управления, например, регистрация ТСЖ. В настоящее время отсутствуют механизмы, стимулирующие выбор способа управления, которые могли бы позволить многоквартирным домам приобрести «хозяина» дома. В муниципальных образованиях должны появиться программы, содействующие развитию управления, которые могли позволить решить ряд вопросов:

- методическая помощь в организации управления;
- информационно-просветительская помощь;
- предоставление субсидий на проведение текущих и капитальных ремонтов;
- предоставление субсидий на благоустройство придомовой территории;
- предоставление субсидий

на межевание придомовой территории;

- организация мониторинга технического состояния многоквартирного дома.

Более 300 млн. кв. метров (11% всего жилищного фонда) нуждается в неотложном капитальном ремонте и переоборудовании коммунальных квартир для посемейного заселения; 250 млн. кв. метров (9%) – в реконструкции.

В прошедшем 2006 г. объем капитально отремонтированных жилых домов сократился почти на 20% по сравнению с 2003 годом и составил только 23,3 млн. кв. м или 0,8% при ежегодном нормативе 4-5%.

Из-за сложившегося экономического положения в стране, дефицита средств в бюджетах всех уровней на содержание и ремонт жилищного фонда, из года в год увеличивается подлежащий сносу ветхий и аварийный жилищный фонд с износом более 70 процентов. За ряд прошедших лет он увеличился почти на 4 млн. кв. м и в настоящее время насчитывает 95,0 млн. кв. метров или 3,2% от всего жилищного фонда.

Содержание такого жилья обходится государству в 2-3 раза дороже, нежели жилья, находящегося в технически исправном состоянии.

Серьезную тревогу вызывают эксплуатационные характеристики жилых домов первых массовых серий постройки 50-60 годов. В целом по России общий объем подобного жилья (с износом от 40% до 70%) составляет около 250 млн. кв. м от всего муниципального и государственного жилищного фонда. В таких домах проживает более 15 млн. граждан. Во многих городах доля таких домов составляет 20% и более от общего жилищного фонда. По нормам эксплуатации эти дома подлежали реконструкции (модернизации) в 80-х годах прошлого века, однако такие работы практически не проводились. В результате их состояние из года в год ухудшается, и если в ближайшее время не будут приняты меры по модернизации этих домов, то значитель-

ная их часть уже через 5-10 лет перейдет в разряд аварийного жилья.

К сожалению, тенденция физического и морального старения жилищного фонда характеризует ситуацию в целом в сфере эксплуатации жилья.

Несколько слов о благоустроенности жилых зданий.

Около 20% городского жилищного фонда еще не благоустроено, а в малых городах каждый второй дом не имеет полного инженерного обеспечения. В целом в России в неблагоустроенных квартирах проживает около 40 млн. человек.

Достаточно актуальной является проблема ремонта и модернизации оборудования лифтового хозяйства в многоквартирных многоэтажных домах. Причем, учитывая существенные объемы финансирования этих работ, а также полную замену кабин лифтов, следует отметить, что особенно остро эти вопросы стоят в небольших и малых городах с ограниченной возможностью бюджетных дотаций.

В настоящее время в жилищном фонде Российской Федерации эксплуатируется свыше 400 тыс. лифтов, при этом средний износ лифтового парка превышает 60%, 40% лифтов не отвечают требованиям безопасной эксплуатации. Замена или полная модернизация одного лифта составляет от 800 тыс. рублей до 1,5 млн. рублей.

Для решения вопросов по модернизации и реконструкции жилищного фонда необходимо создать условия для привлечения инвестиций в жилищную сферу. Этот вопрос можно решить с помощью:

- создания программ комплексной модернизации и реконструкции районов старой застройки, и создание целевого фонда в целях финансирования инвестиционных программ управляющей организации;
- предоставления налоговых льгот собственникам в период финансирования и возврата средств на модернизацию и реконструкцию многоквартирного дома;

- создания фонда технологий модернизации и реконструкции районов старой застройки, который должен уменьшить затраты на создание однотипных проектов;
- создание благоприятного климата в системе согласования и получения разрешения для реконструкции и модернизации многоквартирных домов;
- создание быстрой и доступной системы оформления земельного участка домов и придомовой территории для реконструкции и модернизации многоквартирных домов.

В связи с неразвитостью конкурентной среды в сфере управления, и по многим другим причинам эффективность управления зависит от сложившихся отношений между монополистами - ресурсоснабжающими организациями. Обычно ресурсоснабжающие организации с управляющими организациями заключают договор энергоснабжения (водоснаб-

жения) на условиях продажи ресурса по установленным параметрам ресурсоснабжающей организации. Договорные отношения между ресурсоснабжающей и управляющей организациями должны быть основаны на равенстве сторон в сделке.

В Жилищном кодексе РФ не дано понятие управления многоквартирным домом, что позволяет по-разному определять статус управляющей организации.

На управление многоквартирным домом в свете новых требований возложены следующие задачи:

- создать комфортные условия проживания в многоквартирном доме. Выполнение данной задачи зависит от географического расположения дома, от транспортных сетей, благоустройства территории, на которой расположен дом, благоустройства придомовой территории, наличия в шаговой доступности социальных объектов,

технического состояния общего имущества дома, внешнего облика строения и помещений общего имущества дома;

- обеспечения надлежащего использования, содержания и ремонта общего имущества дома;

- обеспечения коммунальными услугами проживающих в многоквартирном доме;

- организации сохранности общего имущества дома;

- осуществления технического контроля в многоквартирном доме;

- осуществления контроля за объемами и качеством предоставляемых услуг;

- сохранения и улучшения качественных показателей технического состояния общего имущества дома;

- увеличения имущества собственников многоквартирного дома;

- обеспечения минимизации страховых рисков собственника;

- извлечения доходов от использования общего имущества дома.

Услуга управления – это услуга представительства собственников перед поставщиком услуг, поэтому управляющая организация должна выступать перед ресурсоснабжающими организациями в качестве агента. Такая схема успешно работает в странах Европы (Германия, Франция и др.).

У инвесторов отсутствуют стимулы и гарантии для вложения инвестиций в такое рискованное дело, как бизнес в ЖКХ. Вкладывая денежные средства «сегодня» в модернизацию дома, инвестор не имеет гарантии, что «завтра» собственник не откажется от услуг управления инвестора. Должны появиться типовые договоры инвестирования в модернизацию многоквартирного дома с учетом интересов всех сторон сделки.

Государство, в том числе в лице субъектов Российской

Федерации, должно взять на себя роль активного субъекта управления корпоративным сектором экономики. Однако делать это оно должно в тесном, более того, стратегическом альянсе с ведущими субъектами предпринимательства в отрасли ЖКХ. В этой связи нужно определять права и обязанности сторон в корпоративном развитии, как важнейший правовой институт, соединяющий политическую и экономическую власть на основе национальных экономических интересов. На саморегулируемые организации возлагаются формирование правил и стандартов в управлении многоквартирными домами и одновременно контроль за деятельностью членов саморегулируемой организации, а также материальная ответственность за нанесенный ущерб потребителю членом саморегулируемой организации.

Управление многоквартирными домами



Спиридонов В.Е.,
вице-президент
Национального Жилищного
Конгресса

Управление многоквартирными домами является одной из основных услуг в жилищно-коммунальном хозяйстве. С момента введения Жилищного кодекса Российской Федерации появился институт управления жилой недвижимостью, который ввел новые качественные критерии управления и предоставления жилищно-коммунальных услуг.

В Российской Федерации должна появиться «Стратегия жилищной политики», которая позволит сформировать:

- институт профессиональных управляющих в жилищной сфере;

- единые требования к управлению жилищным фондом;

- государственную политику в области реконструкции, модернизации, капитального ремонта жилищного фонда за счет инвестиций и государственных займов;

- государственную политику в области формирования тарифов жилищной сферы;

- государственную политику в области внедрения ресурсосберегающих технологий;

- государственную политику в области просвещения собственников о реформировании жилищной сферы.

Для создания конкурентной среды в сфере управления жилищным фондом необходимо сформировать одинаковые условия предпринимательской деятельности для субъектов управления многоквартирными домами. В настоящее время в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» от 30 декабря 2006 г. №210-ФЗ установлена система регулирования тарифов организаций предоставляющих коммунальные услуги населению. Управляющие организации так же должны предоставлять коммунальные услуги по установленным тарифам. Тарифы не учитывают затраты на «реализацию» коммунальной услуги управляющими организациями.

ТСЖ, ЖСК. Сбор платежей за коммунальные услуги управляющей организацией никогда не будет равен начисленным платежам по нормативам потребления или по приборам учета, так как при предоставлении услуг возникает «реализация», то есть налогооблагаемая база, с которой требуется платить налоги. Можно сделать вывод, что в момент создания управляющей организации или ТСЖ, ЖСК они являются заложниками банкротства. Для решения этой проблемы необходимо

создать систему, при которой учитывались интересы управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК при формировании тарифов на коммунальные услуги. Одним из вариантов решения этой проблемы введение прямых договорных отношений с ресурсоснабжающими организациями и собственниками, а управляющая организация будет выступать представителем от имени собственников.

Для решения вопросов по модернизации и реконструкции жилищного фонда необходимо создать условия для привлечения инвестиций в жилищную сферу. Этот вопрос можно решить с помощью:

- создания программ комплексной модернизации и реконструкции районов старой застройки, и внесения в тариф надбавки в целях финансирования инвестиционных программ управляющей организации;

- предоставления налоговых льгот собственникам в период финансирования и возврата средств на модернизацию и реконструкцию многоквартирного дома;

- создания фонда технологий модернизации и реконструкции районов старой застройки, который должен уменьшить затраты на создание однотипных проектов;

- создать упрощенную разрешительную систему для реконструкции и модернизации (путем внесения изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации);

- ввести упрощенную систему оформления земельного участка домов и придомовой территории для реконструкции и модернизации многоквартирных домов.

У инвесторов отсутствуют

стимулы вкладываться в такое рискованное дело как бизнес в ЖКХ. Как показывает анализ законодательства, в действующем Налоговом кодексе РФ не предусмотрено прямое стимулирование деятельности организаций, а также и стимулирование потребителей как получателей высококачественных услуг, хотя именно они формируют спрос на нее. Необходимо отметить полное отсутствие налоговых льгот для реального сектора экономики.

Государство должно взять на себя роль активного субъекта управления корпоративным сектором экономики. Однако делать это оно должно в тесном, более того, стратегическом альянсе с ведущими субъектами предпринимательства в отрасли ЖКХ. В этой связи, нужно определять права и обязанности сторон в корпоративном развитии как важнейший правовой институт, соединяющий политическую и экономическую власть на основе национальных экономических интересов. Государство может и должно выступать как инвестор, менеджер, персонал. Представлять государство должны не чиновники, а профессиональные саморегулирующие организации. Саморегулируемые организации должны стать гарантом перед потребителями жилищно-коммунальных услуг и инвесторами за участников рынка управления многоквартирных домов, а с другой стороны они должны обеспечить комфортное развитие бизнеса в данной отрасли.

Законодательство является самой отстающей частью государственного – частного партнерства. Должны появиться нормативно-правовые акты,

которые учитывали бы интересы отраслей ЖКХ.

Основной из задач жилищной реформы является создание здоровой конкуренции среди субъектов управления жилой недвижимостью. Предпринимательства в сфере управления многоквартирным домом имеет большие риски. Введение обязательного страхования рисков и объектов управления, в том числе с участием государства и муниципального образования является привлечением в данную отрасль высоко технологичные системы управления жилой недвижимостью.

Одной из ресурсосберегающих технологий является создание информационно-бизнесовых центров ЖКХ, которые способны решить следующие вопросы

- учета потребителей;
- учета жилищного фонда, коммунального оборудования, ведение технических паспортов и мониторинга содержания и ремонта зданий;

- учета производства и потребления услуг, в том числе автоматизированный сбор показаний приборов учета;

- проведение анализа расходов и доходов на каждый многоквартирный дом, что позволяет выявить rentability установленного тарифа на каждый многоквартирный дом;

- введение подомовых нормативов потребления;

- создание единых абонентских центров по принципу «единого окна»;

- упрощение внесения платы за жилищно-коммунальные услуги через единую счет квитанцию;
- прозрачность денежных потоков от потребителя к управляющим организациям и

ресурсоснабжающим организациями;

- формирования единых баз данных по начислению и оплате за жилищно-коммунальные услуги;

- автоматизированный контроль предоставления льгот и соответствующей субсидий;
- снижение затрат на содержание абонентского от-

дела и обработку платежей; – роста собираемости оплаты и существенное снижение просроченных платежей.

В настоящее время, когда управляющие организации не

могут обеспечить себе безубыточное существование передача части работ на плечи подрядных организаций «Информационно-биллинговый центр» позволит уменьшить рас-

ходы на управление и одновременно получать полный комплект исходных данных необходимых для принятия решений в сфере управления многоквартирными домами.

Сертификация программных средств и баз данных

Пимонова О.А.,
зам. руководителя центра
сертификации Национального
Жилищного Конгресса

В жилищно-коммунальном комплексе программным продуктам отведена роль обеспечения достоверной информацией участников всего процесса. Активно развивающийся в России процесс информатизации существенно зависит от повышения уровня качества программных средств. По оценкам ряда экспертов на программном рынке России заявлены сотни программных средств для различных уровней и задач ЖКХ. Однако уровень большинства программных разработок с точки зрения их качества можно оценить ниже среднего. К тому же многие из них, дублируя друг друга, не закрывают целиком все задачи.

В настоящее время отечественные и зарубежные средства массовой информации приводят многочисленные доводы в пользу необходимости оценки качества программной продукции для использования во всех сферах жизнедеятельности. Однако, как правило, качество программ никем не контролируется и ничем не подтверждается.

Все изложенное приводит к выводу о необходимости сертификации ПС. В 2002 г. Госстроем России некоммерческому партнерству «Межрегиональная интеграция информационных технологий в сфере жилищно-коммунального хозяйства» было поручено организовать работу Испытательной лаборатории программных средств и баз данных с целью проведения сертификационных испытаний программных средств, разработанных и применяемых в жилищно-коммунальном хозяйстве и смежных с ним областях на предмет их соответствия Государственным стандартам РФ. В течение 4-х лет лаборатория успешно осуществляла свою деятельность. СНП «Национальный жилищный конгресс» как правопреемник НП МИИТ ЖКХ, продолжает деятельность в сфере сертификации. Структурой организации предусмотрена работа центра сертификации.

Основными задачами Испытательной лаборатории сертификации средств и систем в сфере информатизации являются:

- защита национальных информационных ресурсов;

- защита прав потребителей в части приобретения продукции, не соответствующей установленным показателям качества;

- повышения качества и эффективности отечественных программных средств разрабатываемых и применяемых в жилищно-коммунальном хозяйстве и смежных с ним областях;

- недопущение использования недостоверной информации в органах исполнительной власти на всех уровнях и общедоступных информационных базах данных;

- создание условий для взаимного обмена информацией на отраслевом и на межотраслевом уровне;

- совершенствование механизма регулирования взаимоотношений в сфере информатизации и содействие развитию рынка информационных услуг в России в области жилищно-коммунального хозяйства;

- содействие производству конкурентоспособной отечественной продукции.

Нормативно-правовые основы подтверждения соответствия программных средств (ПС), определены Федеральным законом «О техническом регулировании» от 27.12.2002г. №184-ФЗ, Постановлением Госстандарта РФ от 10.05.2000г. №26 «Об утверждении Правил по проведению сертификации в Российской Федерации», Постановлением Госстандарта РФ от 21.09.1994г. №15 «Порядок проведения сертификации продукции в Российской Федерации» и рядом других документов.

В соответствии с Федеральным законом «О техническом регулировании» добровольное подтверждение соответствия осуществляется в форме добровольной сертификации (ст. 20). «Добровольное подтверждение соответствия может осуществляться для установления соответствия национальным стандартам, стандартам организаций, системам добровольной сертификации, условиям договоров» (ст. 21). Информационно-программные средства (ИПС) в системе образования регламентируются требованиями стандартов (международных, национальных, организаций) и подлежат добровольной сертификации. Указанные программные средства не попадают под действие технических

регламентов и не подлежат обязательной сертификации (ст. 6 и 12).

Постановлением Госстандарта РФ от 21.09.1994г. №15 определен порядок сертификации продукции, однако в соответствии с Федеральным законом «О техническом регулировании» добровольная система сертификации самостоятельно устанавливает правила функционирования системы, перечень объектов, подлежащих сертификации и их характеристик, а также правила выполнения работ, предусмотренных данной системой добровольной сертификации (с.21).

С учетом законодательства РФ, а также практики сертификации программных средств в настоящее время действует процесс сертификации ПС, включающий:

- предварительную экспертизу;
- разработку нормативных документов для сертификации ПС;

- подачу заявки на сертификацию;
- принятие решения по заявке;
- передачу ПС на сертификацию;

- проведение сертификационных испытаний ПС;
- оценку соответствия ПС требованиям нормативных документов;

Предварительная экспертиза сведений о ПС включает:

- подготовку запроса на проведение сертификации;
- подготовку сведений о ПС;
- экспертизу сведений о ПС и его идентификация;

- составление заключения по экспертизе сведений о ПС;
- определение необходимости разработки нормативных документов для сертификации.

Разработка нормативных документов для сертификации ПС включает следующие подпроцессы:

- разработку проектных нормативных документов;
- согласование проектов нормативных документов;
- утверждение нормативных документов.

Передача ПС на сертификацию включает:

- передачу эксплуатационной документации;
- установку ПС;
- проверку работоспособности установленного ИПС.

Сертификационные испытания ИПС включает следующие подпроцессы:

- разработку методики сертификационных испытаний;
- проведение сертификационных испытаний.

Оценка соответствия ИПС требованиям нормативных документов включает:

- оценку соответствия ИПС установленным требованиям;
- выдачу сертификата соответствия;

- разработку заключения Органа по сертификации о несоответствии установленным требованиям;
- разработку рекомендаций по доработке ПС.

Состав постсертификационных подпроцессов ПС:

- ведение реестра сертифицированной продукции;
- инспекционный контроль сертифицированной программной продукции;
- информационная деятельность органа по сертификации после проведения сертификационных испытаний;

- прекращение или приостановление действия сертификата соответствия сертифицированной продукции.

Добровольная сертификация программной продукции проводится по инициативе ее изготовителя с целью рекламы, повышения конкурентоспособности, обеспечения продвижения ее на отечественный рынок. Хотелось акцентировать внимание на том, что несмотря на необязательность сертификации программного продукта, все чаще производители, понимая большую роль данной процедуры, учитывая серьезную конкуренцию на рынке, готовы сертифицировать свои программные продукты и все чаще приходят к этой процедуре.

Что касается требований к ПП, то, как говорилось ранее, подобных требований нет, однако ИЛ за время работы выделены некоторые нормативные документы, которым должен соответствовать ПП. Кроме этого, учитывая специфику работы ПП сферы ЖКХ, в испытаниях включены проверки, отражающие корректную работу ПП в части соответствия ПП действующему законодательству.

В частности, при испытаниях большое внимание уделяется таким вопросам, как:

- обеспечение сбора, обработки и ввода первичных данных о предоставленных ЖКУ и прочих услугах;
- обеспечение учета потребителей ЖКУ и прочих услуг;
- регистрация и учет платежей за предоставленные ЖКУ и прочие услуги;

АССОЦИАЦИЯ

Многоотраслевая
УПРАВЛЮЩИХ КОМПАНИЙ
в жилищно-коммунальном хозяйстве




вы только **ВХОДИТЕ** в БИЗНЕС? упрямления?

на вашем пути **ВСТАЮТ ПРОБЛЕМЫ** решить

которые самостоятельно трудно?

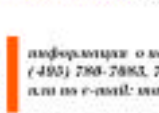
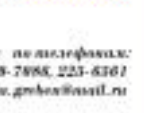
вы обладаете опытом и **ГОТОВЫ ОБМЕНИТЬСЯ ИДЕЯМИ**

с другими?

вам **НУЖНЫ** надежные **ПАРТНЕРЫ**?

вы хотите создать условия **ДЛЯ РАЗВИТИЯ** своего **БИЗНЕСА**?



информация о нас по телефону:

(495) 780-7883, 780-7888, 223-8381

или по e-mail: maria.gubeeva@mail.ru

- ведение нормативно-справочной документации;
- обеспечение тарификации и расчетов платежей за ЖКУ и прочие услуги;
- обеспечение формирования платежных документов с указанием реквизитов управляющих организаций в расчетном банке;
- обеспечение учета жилищного и нежилого фонда по его видам, техническим и эксплуатационным характеристикам;
- обеспечение формирования справочных данных по оказанию ЖКУ, выполненным платежам за них, тарифам, став-

кам, нормам и нормативам по требованию ЖКУ и т.п.;

- обеспечение формирования обобщенных статистических и аналитических данных по оказанному ЖКУ и произведенным платежам за них;
- администрирование АС ЖКУ.

В вопросе формирования требований к ПП, используемым в сфере ЖКХ, преуспела система сертификации «Росинфосерт» (Министерство РФ по связи и информатизации). В этой системе сертификации были разработаны Технические требования к ПП, используемым в сфере ЖКХ. На данный момент эти требования обяза-

тельны для ПП, используемых на территории г. Москвы.

При сертификации программная продукция тестируется, проходит испытания на модульном уровне, а также испытывается при помощи программ оценки качества.

Лаборатория аккредитована в качестве независимой технической компетентной испытательной лаборатории в системе добровольной сертификации средств и систем в сфере информатизации Росинфосерт.

Анализ сертификационных программных средств показал, что процесс сертификации способствует созданию цивилизо-

ванного рынка качественной программной продукции.

В связи с преобразованиями нашей организации, центр сертификации тоже, безусловно, изменит свое направление, расширит поле деятельности. Своей целью центр сертификации видит, в том числе разработку технических регламентов для сферы предоставления жилищно-коммунальных услуг и управляющих жилищным фондом.

Разработанные нормативные документы позволят систематизировать и предъявить конкретные требования как к программному обеспечению, применяемому в сфере ЖКХ, так и

к другим составляющим рынка предоставления жилищно-коммунальных услуг.

Сертификат соответствия обеспечит:

- уверенность в том, что Ваша продукция представляет ценность на рынке информационных технологий;
- повышение конкурентоспособности;
- оценку технического уровня и качества, позволяющих дальнейшее совершенствование продукции;
- улучшение имиджа Вашей фирмы;
- освоение рынка сбыта продукции.

Саморегулирование в жилищной отрасли

Остроушко П.В.,
исполнительный директор
Национального Жилищного
Конгресса

Прошло более десяти лет как вступил в силу Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества». Населению государством была предоставлена возможность стать собственниками недвижимого имущества, но это не означало, что они должны были стать и хозяевами – управленцами своей собственности. Новый этап реформирования жилищной сферы позволит повысить роль собственников в управлении жилой недвижимостью. Управление в жилищной сфере должно представлять собой комплекс мероприятий, направленный на получение наивысшей оценки удовлетворенности собственников-потребителей жилищных услуг. Собственники, получая жилищные услуги, должны понимать, что, получая услугу, они оплачивают ее реальную стоимость и получают желаемый результат.

Для решения проблем управления в жилищной сфере требуется облегчение бюджетной нагрузки за счет частных инвестиций, действительная оценка и контроль над затратами, привлечение квалифицированных менеджеров к управлению жилищным фондом.

Саморегулирование бизнеса – явление в российской экономике не новое. Саморегулирование, основанное на государственном – частном партнерстве показало хорошие результаты. Мировой опыт показывает, что саморегулирование является альтернативным способом государственному регулированию бизнеса, обеспечивающий снижение государственных расходов, большую гибкость регулирования и больший учет интересов участников

рынка. Нужно отметить, что сфера управления жилой недвижимостью должна иметь огромный объем регламентирующих документов связанных с управлением, содержанием, ремонтом общего жилищного фонда.

Освобождение государства от как можно большего количества контролирующих функций является для бизнеса полезным и стимулирующим аргументом его развития.

Государство в настоящее время не имеет какого-либо механизма контроля в виде лицензирования или другой формы контроля, что не позволяет убедиться в добросовестности и профессионализме управляющей организации, пришедшей на рынок управления в жилищной сфере. Так, государством по сути уже объявлен отказ от осуществления лицензирования в области строительства, но взамен даже не подготовлено какого-либо иного механизма контроля, оценки строительных и проектных организаций, кем и как это должно осуществляться. В сфере управления жилой недвижимостью отсутствует система обязательного нормирования и допуска на рынок, не созданы механизмы отбора и оценки управляющих организаций.

За последнее время произошло немало событий, связанных с разрушением зданий и сооружений, их несущих конструкций, как у нас в Российской Федерации, так и за рубежом. Причинами многих разрушений являются проблемы ненадлежащей эксплуатации жилых зданий, несоблюдения технологий при ремонтных работах с применением некачественных строительных материалов и изделий.

Эти события все-таки подтверждают необходимость новых систем регулирования жилищной отрасли, возможно аккредитации и сертифи-

кации управляющих в жилищной сфере, что могло бы способствовать развитию цивилизованного рынка в данной области и снижению рисков заказчиков и инвесторов. Эту работу вполне профессионально могли бы осуществлять саморегулируемые организации.

Осуществляемая в настоящее время реорганизация в области технического регулирования, является существенным резервом развития российской экономики. Ранее над вопросами разработки и утверждения отраслевых технических регламентов работала целая система институтов с четко отработанным государственным финансированием этих работ. В нашем же случае этого нет, и неоценимую помощь в рассмотрении и подготовке проектов законов по техническому регулированию в жилищной сфере могла бы оказать саморегулируемая организация в жилищной сфере, сформированная на основе профессионального сообщества, что частично могло бы решить и вопросы по источникам финансирования проводимой работы.

Для более полноценного решения вопросов саморегулирования в жилищной отрасли необходимо произвести и четкую систематизацию видов деятельности в этой области с определением их как видов услуг и работ; какие из них

могут действовать на ограниченной территории, какие – на всей территории Российской Федерации.

В связи с развитием саморегулирования в Российской Федерации, должен быть сформирован понятийный аппарат жилищной отрасли.

Саморегулируемая организация должна решить вопросы по учету и минимизации рисков в жилищной сфере

Саморегулируемое Некоммерческое Партнерство «Национальный Жилищный Конгресс» создано с целью:

- обеспечения благоприятных условий для развития рынка предпринимательства в сфере управления жилищным фондом в регионах;
- развития программ по профессионализации деятельности всех субъектов жилищных отношений;
- лоббирования профессиональных интересов перед органами власти всех уровней;
- изучения и удовлетворения потребностей целевых групп жилищно-коммунальных отношений;
- развитие аналитического, методических и информационных материалов в сфере управления жилищным фондом.

В настоящее время отсутствуют законодательно установленные критерии управления жильем. Саморегулируемое Некоммерческое Партнерство «Национальный Жилищный Конгресс» должен стать:

- инструментом быстрого реагирования на необходимые изменения правового поля в жилищно-коммунальных отношениях.
- некоммерческой организацией в осуществлении контроля над участниками профессионального управления жильем с соблюдением жилищного законодательства и устранения административных барьеров со стороны муниципальных органов власти.

Национальный проект «Доступное и комфортное жилье гражданам России» должен решить проблемы повышения качества предоставляемых коммунальных услуг, обеспечить безопасность и комфортность проживания в жилищах, снизить уровень износа основных фондов жилищно-коммунального хозяйства с 60% до 30% к 2010 году.

Для решения таких задач в дополнение к федеральной целевой программе «Жилище» на 2002–2010 г. следу-

ООО Управляющая компания
Благострой-С

Управляющая деятельность, направленная на эффективную организацию работ и услуг по техническому, санитарно-техническому и электротехническому обслуживанию и ремонту объектов общего имущества многоквартирных жилых домов, включая работы по благоустройству жилых домов, санитарному содержанию жилищного фонда и придомовой территории.

Компания защищает и защищает интересы собственников и нанимателей квартир, стремится к реальному повышению качества жизни населения. Наш девиз: «Жить без проблем».

Предприимчиво в своей работе активно использует современные технологии и нестандартные решения поставленных задач.

**Россия, 308036, г. Белгород, Б. Юности, 7.
тел/факс: 53-77-18, тел/факс: 53-77-55, 53-03-39**

ет разработать подпрограмму содействия управлению в жилищной сфере, позволяющей решить вопросы государственной поддержки:

- реконструкции жилищного фонда и придомового инженерного оборудования;

- развития страхования в жилищной сфере;

- формирования информационного ресурса профессионального управления жилищной сферы.

Важная роль отводится образовательной деятельности

НЖК. В дальнейшем необходимо создать региональные и федеральный центры образования как управляющих, так и собственников жилья. Это позволит перейти на более качественный уровень услуг в жилищной сфере.

Владея и пользуясь опы-

ными образцами управления и ресурсосберегающими технологиями, лоббируя профессиональные интересы, члены НЖК призваны являть собой пример (стандарт) организации управления в жилищной сфере. Принятие в

членство НЖК должно стать профессиональным признаком достижения высоких результатов в управлении жилищной сферой. Навышшим признанием работы станет включение в состав правления НЖК.

Формирование национальной системы технического регулирования

Киркорова Н.П.,
председатель Комитета по
правилам, стандартам и
техническим регламентам,
Национального Жилищного
Конгресса
генеральный директор аудиторско-консалтинговой
фирмы «ИНТЕЛЛЕКТ», к.э.н.

В настоящее время в России происходит процесс перехода от государственной системы нормирования к национальной системе технического регулирования.

С 1 июля 2003 г. начал действовать Федеральный Закон Российской Федерации от 15 декабря 2002 года «О техническом регулировании» № 184-ФЗ. Новый Закон заменяет Законы РФ «О стандартизации», «О сертификации продукции и услуг», а также положения многих других законодательных актов, касающихся правоотношений в сфере разработки, утверждения и применения нормативно-технических документов, подтверждения соответствия и осуществления надзора за их соблюдением. Положения нового Закона охватывают все отрасли народного хозяйства.

Реформа технического регулирования – одна из самых длительных по времени, предполагает разработку и принятие большого пакета законов. Законом «О техническом регулировании» предусмотрен переходный период в семь лет с момента вступления Закона в силу, в течение которого дол-

жен быть завершён переход от системы нормирования к установлению обязательных требований только техническими регламентами. Этот длительный срок объективно обусловлен, прежде всего, необходимостью создания новой для российского законодательства системы федеральных законов – технических регламентов.

На переходный период в систему технического законодательства также входят оставшиеся обязательными до принятия соответствующих технических регламентов те требования ранее принятых нормативных документов (ГОСТов, СанПиНов, СНиПов и пр.), которые соответствуют целям технического регулирования, как это определено переходными положениями Закона, а именно исключительное требование по безопасности (ст. 46). Сюда же на переходный период входят федеральные законы и акты Правительства в сфере технического регулирования, полностью или частично сохраняющие свою силу в соответствии с временными исключениями или переходными положениями Закона.

В соответствии с Законом, все документы новой системы делятся на две группы:

- технические регламенты, содержащие все обязательные требования по безопасности продукции, процессов производства, услуг;
- стандарты (национальные и корпоративные) для доб-

вольного применения, являющиеся инструментом повышения конкурентоспособности.

В соответствии с Законом «О техническом регулировании», технический регламент – это документ особого рода, который устанавливает обязательные требования к продукции, работам, услугам и процессам. Техническим регламентом может называться документ, который принят по специальной процедуре и устроен особым образом. Принятие технических регламентов означает, что министерства и ведомства не могут устанавливать обязательные требования в этой сфере: «Федеральные органы исполнительной власти вправе издавать в сфере технического регулирования акты только рекомендательного характера, за исключением случаев, установленных статьей 5 настоящего Федерального закона» (статья 5 относится к оборонной продукции).

Стандарты могут устанавливаться профессиональными объединениями, ассоциациями, саморегулируемыми организациями, некоммерческими партнерствами в различных отраслях народного хозяйства с целью повышения конкурентоспособности производимых товаров, работ и услуг. Фактически стандартизация как система добровольных требований охватывает практически все сферы хозяйственной деятельности. Фонд национальных стандартов составляет порядка

24 600 стандартов по основным сферам деятельности.

И вместе с тем сфера предоставления жилищно-коммунальных услуг сегодня является одной из наименее сложных с точки зрения формирования единого правового поля деятельности предприятий и организаций отрасли. В своей деятельности последние зачастую приходится руководствоваться нормативными актами, предназначенными для всех отраслей народного хозяйства, то есть не учитывающими специфики жилищно-коммунального хозяйства в целом, ни деятельности конкретных типов организаций в частности (например, управляющих компаний и информационно-расчетных центров).

Кроме того, регионы не имеют возможности участия в реформе законодательства в области технического регулирования, что не позволяет в полной мере учесть их интересы, интересы бизнеса, делающего первые и весьма нелегкие шаги в ЖКХ.

Для того, чтобы иметь возможность активно участвовать в проходящих процессах перехода к системе технического регулирования, отстаивать собственные профессиональные интересы, а также интересы потребителей жилищно-коммунальных услуг в составе Саморегулируемого некоммерческого партнерства «Национальный конгресс жилищной сферы» был создан Комитет по правилам, стандартам и техни-

ческим регламентам, основной задачей которого является совершенствование и унификация нормативных правовых и методических основ профессиональной деятельности организаций и предприятий жилищно-коммунального комплекса.

Основными задачами Комитета являются:

- разработка и внедрение единых правил, стандартов, методических рекомендаций и технических регламентов в области ценообразования на услуги жилищно-коммунального комплекса, формирования системы договорных отношений в отрасли, а также внутренних принципов, правил и регламентов деятельности Конгресса;

- содействие членам Конгресса во внедрении разработанных Комитетом правил, стандартов, методических рекомендаций и технических регламентов;

- организация взаимодействия с органами государственной власти, негосударственными организациями по вопросам совершенствования правил и стандартов деятельности организаций жилищно-коммунального комплекса.

- разработка предложений по совершенствованию нормативных правовых актов в области жилищно-коммунального хозяйства;

- изучение зарубежного опыта в области стандартизации и регламентации деятельности организаций жилищно-коммунального комплекса.

Работа с собственниками по выбору способа управления многоквартирным домом

Горбунова О.В.,
менеджер по работе с потребителями жилищно-коммунальных услуг Национального Жилищного Конгресса

В настоящее время создание эффективных структур управления жилыми зданиями является приоритетной задачей, которая позволит достичь устойчивости и максимального использования выгоды, предлагаемые реформой жилищно-коммунального хозяйства.

Конституция Российской Федерации закрепляет право каждого гражданина иметь

имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Указанное конституционное положение отражено и в Жилищном кодексе Российской Федерации, который вступил в силу с 1 марта 2005 года. На основании которого собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по своему усмотрению и в своих интересах могут осуществлять управление многоквартирным жилым домом. При этом собственники наряду с правами приобретают и обя-

занности по содержанию, техническому и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В связи с поступлением многочисленных запросов по выбору способа управления многоквартирным домом, в данной статье предлагается характеристика каждому способу управления многоквартирным домом, на основе условных критериев выбора способа управления.

В соответствии с жилищным законодательством жильцы многоквартирных домов обяза-

тельно выбрать один из предлагаемых способов управления многоквартирным домом.

1. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме – собственниками квартир.

В случае если собственники отказались от привлечения управляющей компании. Это означает, что все вопросы управления домом собственники должны будут решать сами, путем проведения общих собраний. Собственники могут выбрать из своего числа того, кто будет действовать от их имени. Это дол-

жно быть закреплено решением общего собрания. Договоры, связанные с предоставлением коммунальных и жилищных услуг, заключаются каждым собственником от своего имени.

2. Управление жилими домами товариществом собственников жилья (ТСЖ), либо жилищным кооперативом (ЖК), или иным потребительским кооперативом.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ). ТСЖ – это некоммерческая организация, которая объединяет собственников помещений дома для совместного управления им,

обеспечения его должной эксплуатации, а также пользования и распоряжения общим имуществом дома.

3. Управление жилыми многоквартирными домами управляющей организацией.

В этом случае каждый собственник в соответствии с решением общего собрания обязан заключить договор с управляющей организацией. Даже если он в этом собрании не участвовал или голосовал против решения.

Если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления или принятое таким образом вышеназванное решение не было реализовано, то в соответствии с действующим законодательством (Федеральный закон РФ от 29.12.2006 г. № 251-ФЗ) органы местного самоуправления до 1 мая 2008 года должны будут провести открытый конкурс по выбору управляющей организации.

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, а также качественное предоставление коммунальных услуг гражданам.

Принимая во внимание сложности с выбором оптимального способа управления, возрастание социальных проблем и необходимость их решения требуют социальной защиты собственников помещений. Очевидно, что реализация Жилищного кодекса Российской Федерации не ограничивает возможности создания большого количества коммерческих управляющих компаний. Как известно, цель деятельности любой коммерческой организации — получение прибыли.

При этом социальный аспект этой деятельности зачастую не учитывается вовсе. Понятно, что наряду с добросовестными исполнителями жилищно-коммунальных услуг могут появляться и фирмы-однодневки, задача которых будет максимально быстро заключить договоры с жителями нескольких микрорайонов, собрать деньги, и «красоваться». Эти отрицательные моменты могут свести на нет всю работу по выбору способа управления многоквартирными домами из-за недоверия собственников к новым требованиям по управлению общим имуществом многоквартирного дома.

Выбор способа управления предваряется работой с жилыми домами на основе целенаправленного опроса граждан до проведения общего собрания. Общее собрание согласно законодательству является основным и единственным органом управления в многоквартирном доме собственников жилых и нежилых помещений. К компетенции общего собрания относятся выбор способа управления, управляющей организации, принятие решения о ремонте, реконструкции и т. д.

Рассматривая варианты подготовительной работы по проведению общих собраний в многоквартирных домах, необходимо избрать условную направленность на выбор одного из трех способов управления многоквартирными домами собственниками помещений. Основными характеристиками социальной работы являются следующие: направленность собственников на выбор одного из способов управления, анализ негативных ситуаций, сложившихся в управлении многоквартирным домом.

В нашем случае следует привлечь самый распространенный метод сбора первичной информации — опрос. С его помощью получают 90% всех социологических данных. В каждом случае опрос предполагает обращение к непосредственному участнику и нацелен на те стороны процесса, которые мало поддаются или не поддаются вообще прямому наблюдению. Поэтому опрос незаменим, когда речь идет об исследовании содержательных характеристик общественных, групповых и межличностных отношений, которые скрыты от внешнего глаза и дают о себе знать лишь в определенных ситуациях. Существуют две основные разновидности социологического опроса: анкетирование и интервьюирование.

Различают следующие виды анкетирования:

- а) по способу общения между исследователем и опрашиваемым — печатный (вопросник печатают в газете, журнале); почтовый (рассылают анкеты по почте) и раздаточный (анкетер раздает их группе респондентов). В первых двух случаях (зачное анкетирование) нет непосредственного контакта с респондентом. При очном анкетировании анкетер выступает в качестве инструктора по заполнению анкет, раздатчика анкет, но анкета заполняется респондентом самостоятельно;
- б) по месту проведения — анкетирование по месту жительства и по месту работы. В последнем случае оно может быть групповым (или аудиторным);
- в) по уровню стандартизации — полностью или частичной закрытостью вопросов. Этот вид анкетирования определяется характером вопросов.

Анкетирование имеет как достоинства: оперативность, экономия средств и времени, так и недостатки, связанные с субъективностью получаемой информации, степенью ее достоверности. Поэтому анкетирование необходимо сочетать с другими методами сбора первичной информации.

Исследование, к которому стремится социолог, предполагает опрос определенных лиц и необходимо, чтобы эти лица по возможности, во-первых, участвовали в опросе, а во-вторых, отвечали искренне, внимательно, самостоятельно, подробно. В этой связи западногерманская исследовательница Н. Ноэль говорит об особой «драматургии опроса», включающей, в частности, раскрытие возможностей социолога произвести на респондентов хорошее впечатление, пробудить их интерес, завоевать доверие, подтвердить уверенность в собственных силах, не дать им заскучать и тем самым заставить отвечать искренне и с удовольствием. Проблема эта не только чисто методическая, но и этическая. Социологу приходится думать как о собственной исследовательской программе, так и о том, какие темы респонденты будут обсуждать более охотно, что может их больше заинтересовать. Поэтому анкета, по убеждению Н. Ноэль, должна быть вежливой, а не эгоистичной, а это означает, что анкета должна осуществлять не только исследовательские, но и коммуникативные функции.

Таким образом, упорядоченный должен быть не просто список вопросов, расположенных в логической последовательности, объединенных единой тематикой. В нем должны быть пре-

амбула, инструкция, обращение. Кроме этого, он включает не только вопросы, непосредственно нацеленные на получение исковых ответов или контролирующие их, но и вопросы, позволяющие установить с респондентами контакт, настроить на общую установку, способствовать снятию напряжения, усталости, неуверенности.

Решение многих задач достигается также специальной работой анкетера над инструкцией, при коррекции отдельных трудных, тенденциозных или деликатных вопросов, подготовкой места и выбором времени опроса. Это не отменяет необходимости решать названные задачи при конструировании анкеты, поскольку препятствия на пути общения социолога с респондентами могут быть преодолены только приемами, позволяющими социологу активно строить свои отношения с респондентами, а не ждать, пока они как-то устроятся сами по себе.

Практика проведения социологических исследований до выбора способа управления многоквартирным домом показала положительный опыт работы. При этом увеличивается активность собственников, улучшается качественный подход собственников к решению вопросов по выбору способа управления, исключается формальное участие в общем собрании, достигается открытость собственника на выдачу информации необходимой для выбора способа управления. Эти показатели свидетельствуют о целесообразности применения социологических исследований в подготовительной части проведения общего собрания собственников многоквартирных домов.

Проблемы и пути решения по реализации инвестиционных пакетов по реконструкции и капитальному ремонту многоквартирных домов

Вепрецакая Т.П.,
зам. исполнительного
директора Национального
Жилищного Конгресса

С введением в действие Жилищного кодекса Российской Федерации произошло изменение статуса жилищного фонда. Понятие «жилищный фонд» приобрело собственника в лице граждан и наделило их правами и обязанностями, в том числе возложило на них бремя содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома. Население, живя при плановой экономике, никогда не задумывалось о сущности приобретения жилья в собственности, а передачу в соб-

ственность жилья в порядке приватизации расценивало просто огромным подарком. Редко кто задумался о бремени содержания жилья и не рассчитал, что все затраты лягут на плечи собственников.

Новая система управления многоквартирными домами меняет полностью подход к управлению и должно улучшить качественные характеристики жилья. Изменение подхода к управлению без условия для работы субъектов управления не принесет быстрых и реальных результатов. Для субъектов управления должны появиться механизмы, при которых недвижимое имущество улучшалось бы по своим качественным характе-

ристикам, а так же им было выгодно вкладывать денежные средства в модернизацию объекта недвижимости. Стимулируя развития рынка управления жилой недвижимостью можно получить двойной эффект: первое уменьшить быстрый износ жилья и улучшить качественные его характеристики, второе увеличить объемы финансирования в жилищную сферу за счет инвестиций.

Федеральный закон Российской Федерации «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» должен решить вопросы финансирования из федерального бюджета проектов по реконструкции и капитальному

ремонту многоквартирных домов. Участие в фонде управляющих организаций (ТСЖ) напрямую не предусмотрено, а поставлено в зависимость от выполнения условий муниципальным образованием и субъектом Российской Федерации, что существенно может затормозить процессы. Условия, которые должны быть выполнены муниципальным образованием и субъектом Российской Федерации не имеют ничего общего с преобразованиями стимулирующего характера для управляющих организаций и ТСЖ. Стоит один вопрос: кто получит деньги при таких условиях?

Проблемы, возникающие при осуществлении рекон-

струкции и капитального ремонта можно разделить на три уровня:

На федеральном уровне необходимо упростить или изменить порядок выбора способа управления. Следовательно, принятие решения о проведении капитального ремонта и реконструкции будет упрощено. Второй задачей является ужесточение ответственности за неисполнение федерального законодательства в области межведомственного взаимодействия земельных участков входящих в придомовую территорию многоквартирных домов. Третьей задачей является создание благоприятного инвестиционного климата для управляющих организаций, которые осуществляют

текущий и капитальный ремонт.

На уровне субъектов Российской Федерации должна появиться программа по проведению капитального ремонта и реконструкции многоквартирных домов. В субъектах должен быть информационный банк проектов по проведению капитальных ремонтов и реконструкции серийных домов. Субъекты должны создать нормативную базу для работы «единого окна» для согласования всей разрешительной документации и обеспечения методической помощи застройщикам.

На уровне муниципальных образований можно решить задачи по формированию единой системы инвестиционных контрактов по проведению капитального ремонта и реконструкции многоквартирных домов. Второй задачей является организация работы «единого окна» для согласования всей разрешительной документации и обеспечения методической

помощи застройщикам. Третьей задачей является информационное обеспечение градостроительной деятельности, в том числе формирование предварительного сметного расчета для реализации инвестиционных контрактов, возможности применения новых энерго и высокоэффективных технологий в строительной деятельности.

Финансирование проекта может осуществляться из нескольких источников:

- федеральный бюджет – денежные средства, выделенные Фондом реформирования жилищно-коммунального хозяйства;
- бюджет субъекта Российской Федерации – денежные средства, предусмотренные в адресной региональной программе по капитальному ремонту и реконструкции многоквартирных домов;
- муниципальный бюджет – денежные средства, предусмотренные в муниципальной адресной программе по капитально-

му ремонту и реконструкции многоквартирных домов;

- доходы управляющей организации – инвестиционные средства, направленные на финансирование реализации проекта по капитальному ремонту (реконструкции) многоквартирных домов;
- привлеченные денежные средства кредитных организаций;
- средства собственников помещений в многоквартирных домах.

До консолидации финансовых ресурсов необходимо создание инвестиционного меморандума, который выстроит обоснованную структуру инвестирования инвестиционного проекта. Инвестиционный меморандум включает в себя:

- маркетинговое исследование рынка работ и услуг;
- оценка финансово-экономических показателей, профессионального уровня руководства, сотрудников и структуры управления предприятия;

– оценка партнерских связей и социальной активности предприятия;

- технико-экономическое обоснование проекта;
- бизнес-план проекта;
- оценка новых технологических решений для инвестиционного проекта;
- мнения готовых проектов по реконструкции (капитальному) ремонту в многоквартирном доме;
- проект регламентов работы для уменьшения времени производимых строительных работ.

Реализация инвестиционного проекта также требует комплексной работы с собственниками и нанимателями помещений. Выселение из помещений даже на небольшой период у граждан вызывает стресс. Управляющие организации (ТСЖ) обязаны разработать план мероприятий, который должен включать следующее:

- общая информационная работа с жителями многоквартирного дома;

– социально-разъяснительная работа с жителями многоквартирного дома;

- работа по выявлению отрицательных мотивов, направленных на препятствование и финансирование работ индивидуально с каждым собственником и нанимателем;
- работа по поиску мест для переселения и адаптации индивидуально для каждого жителя на период работ;
- разработка и подписания инвестиционного договора с каждым собственником жилья.

Как видно из вышеизложенного, проект по реконструкции и капитальному ремонту имеет трудоемкий характер, но разработка и реализация данных проектов позволит управляющим организациям (ТСЖ) выйти на более качественный уровень управления многоквартирным домом и иметь достаточную прибыль для рентабельности на рынке управления недвижимостью.

Информационные технологии в ЖКХ



Шубин Д.В.,
председатель Комитета
межрегиональной интеграции
информационных технологий
ЖКХ Национального
Жилищного Конгресса,
директор МУП
«Информационно-расчетный
центр» города Ярославля

Использование возможностей современной вычислительной техники позволяет увеличить производительность труда, повысить эффективность работы с документами и ускорить обмен управленческой информацией.

С конца 90-х годов во многих городах России, а в некоторых регионах и намного раньше, стала формироваться единая система управления информационными и финансовыми ресурсами – Единые расчетно-кассовые, информационно – расчетные и вычислительные центры ЖКХ.

Основные функции таких центров:

- формирование и организация доставки жителям единого платежного документа, обобщающего начисления поставщиков жилищно-коммунальных и прочих услуг и ресурсов, с учетом действующих льгот и субсидий;
- организация приема населения, позволяющего жителям получать информацию обо всех предоставленных жилищно-коммунальных и прочих услугах, начислениях и оплате за них (технология «Единого окна»);
- оформление запрашиваемых населением документов, справок, выписок и т.д.;
- проведение расчетов с поставщиками ЖКУ поступающими средствами населения.

В результате создания ЕИРЦ достигнуты следующие положительные результаты:

- увеличился рост собираемости платежей населения за ЖКУ (от 90 до 100%);

– на всех уровнях управления появилась оперативная и достоверная информация о финансовых потоках в сфере ЖКХ;

– произошла ликвидация нецелевого использования денежных средств, которая достигнута благодаря распределению платежей на этапе разработки Единых платежных документов;

– обеспечена эффективная оборачиваемость денежных средств в системе ЖКХ;

– повышена организационная дисциплина в системе ЖКХ, а именно:

- регулярно проводится проверка правильности формирования начислений;
- поставлена работа по организации работы с населением по оплате долгов;
- своевременно актуализируется база данных по проживающим и жилищному фонду;
- проводится своевременное изменение начислений в связи с изменением тарифов.

Наряду с этим все больше новых информационных технологий внедряются в

организациях ЖКХ и, в частности, управляющих компаниях.

Такие задачи, как «Работа с обращениями граждан», «Документооборот», «Контроль состояния объектов ЖКХ», «Планирование и контроль ремонтов жилищного фонда» и многие другие призваны повысить эффективность управления многоквартирными домами.

Таким образом, можно сделать вывод, что внедрение информационных технологий в отрасли ЖКХ уже дало положительный результат. А так как образование, наука находится в постоянном совершенствовании, то и совершенствование информационных систем, внедрение новых, более современных программ и вычислительной техники в сфере ЖКХ должно быть постоянным.

Чтобы этот процесс шел планомерно, централизованно, нужна межрегиональная интеграция организаций, занимающихся этими вопросами. Для этого в составе СНП «НЖС» создан Комитет по межрегиональной интеграции информационных технологий ЖКХ.

Основные направления работы Комитета следующие.

1. Разработка и подготовка проектов, предложений по совершенствованию нормативно-правового, организационно-технического обеспечения деятельности информационно-расчетных центров, нормативно-методических основ и внедрение принципов, правил, стандартов и технических регламентов профессиональной деятельности в сфере информационных технологий в ЖКХ



**ООО "Региональный
Информационно-Расчетный
Центр" Брянской области**

Победитель Всероссийских конкурсов 2000-2003 гг.
за лучшую организацию сферы ЖКХ



ПОЛНАЯ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКАЯ ПОДДЕРЖКА
ПОСТАВЩИКОВ ЭНЕРГОНОСИТЕЛЕЙ, ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ,
УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ТСЖ И ЖИЛИЩНЫХ КООПЕРАТИВОВ

- ☒ Ведение реестра многоквартирных и электронных баз «жильцов»
- ☒ Прием, обработка и учет платежей
- ☒ Расчет начислений по приборам учета
- ☒ Информационный учет и анализ производства и потребления ЖКУ
- ☒ Бухгалтерский учет, формирование отчетных и справочных документов
- ☒ Технологии распределения платежей, выделение долей энергетических составляющих
- ☒ Адресный контакт с населением

**НАРЯДУ С ЭТИМ
ВСЕ БОЛЬШЕ
БОЛЬШЕ
НОВЫХ
ИНФОРМАЦИОННЫХ
ТЕХНОЛОГИЙ
ВНЕДРЯЮТСЯ В**

Россия:
241058, г. Брянск
ул. Духи, 70

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Павлов Сергей Петрович**

www.nirc.ru E-mail: spavlov@nirc.ru

Тел./факс: (4832) 66-63-81
(4832) 66-61-36
(4832) 66-66-39

2. Содействие членам Партнерства в реализации на местах мер по совершенствованию системы оплаты жилья и коммунальных услуг и по социальной защите на-

селения, путем централизованного расчета начислений и обработки платежей населения через специализированные предприятия информационно-вычислительной

отрасли по предоставлению услуг жилищно-коммунальной сферы.

3. Изучение и распространение отечественного и международного опыта по ин-

формационным технологиям в сфере ЖКХ, ведение реестров участников рынка оказывающих информационно-аналитические, биллинговые услуги в жилищной сфере,

взаимодействие с кредитными организациями и Почтой России.

4. Обобщение опыта ресурсо-энергоэкономных технологий.

Управляющая компания – от слова «управа»

Руппель С.А.,

Председатель комитета по
развитию управления
в жилищной сфере
Национальный Жилищный
Конгресс

На вопрос, что изменилось с приходом управляющей компании, старший по дому № 1 по Мирному проезду ответил так: «Договор на управление мы заключили с октября прошлого года, обслуживает наш дом тот же ЖЭУ, что и раньше. Но если до этого нам приходилось воевать с ним в одиночку, то теперь на ЖЭУ нашлась управа в лице управляющей компании. Это очень дисциплинирует. Теперь каждый месяц из жилуправления ко мне приходит мастер с ведомостью, чтобы я выставил оценки за оказанные услуги. В домах стало лучше, это заметно – где-то крышу чинят, где-то двери меняли. Опять же, есть выбор, куда потратить собранные жильцами деньги, и есть контроль над их расходованием».

Работники ЖЭУ – не наши сотрудники, а наши партнеры. Мы их наняли по договору, в котором четко прописаны их обязанности, периодичность работ, стоимость. Ведь мастер не просто так пришел к старшему по дому с ведомостью, где нужно оценить проделанную работу, – все это прописано у него в договоре. И в случае, если старший недоволен выполненной работой, он смело может ставить «НЕУД», затем последуют соответствующие санкции. И тогда жилищная организация подвинется штраф – сумма за неокказанную услугу останется на счете дома, перейдя в раздел «Текущий ремонт». Многое зависит от принципиальности старших по дому и самих жильцов. Жилищные организации начинают понимать, что за деньги, которые они получают на обслуживание домов, нужно отчитываться ежемесячно. Раньше подобного отчета с них никто не требовал. Сейчас сложилась парадоксальная ситуация – по текущему ремонту ряд жилищных предприятий не может отчитаться. И мы сегодня по трем

подрядным организациям прекратили финансирование – до тех пор, пока они не предоставят все документы, подтверждающие расходование средств. По старинке работать уже не получится. И если жильсервисы по-прежнему будут ждать нажима сверху, то в конце концов договор на обслуживание с ними будет расторгнут. Мы планируем, что со следующего года те дома, где есть наибольшее количество нареканий в адрес жилищных организаций, будем передавать на обслуживание частным организациям. Такой опыт у нас есть, правда, по нежилому фонду. Сформировавшегося рынка техобслуживания домов сегодня нет, его нужно создавать, поэтому мы даем шанс частным организациям принять участие в этой работе, с тем, чтобы потом привлекать их в качестве конкурентов жилсервисам.

В данный момент работы, к сожалению, в основном аварийного характера, так как накопилось много проблем. Нужно учитывать еще один момент: основную часть домов мы приняли осенью, поэтому для глобальных изменений времени слишком мало. Понятно, что мы не можем отремонтировать все кровли, но есть возможность привести в порядок электропроводку в домах, внешний вид подъездов: замена дверей, установка антивандальных лампочек и т.д. Все подобные предложения будут представлены собственникам домов на согласование.

Что касается стоимости услуг управляющей компании, то это не дополнительные затраты для собственников. Во все тарифы, на все коммунальные услуги всегда входили как составляющие затраты на управление (расчетно-кассовое обслуживание, заключение и контроль за исполнением договоров и т.д.).

Сегодня формируется тариф на управление в целом и отделяется от тарифа на ремонт и содержание жилья. Сюда входит стандартный набор услуг, а его расширение – по желанию собственника повлечет за собой рост тарифа.

У собственника жилья есть возможность влиять на количество и качество оказываемых услуг.

По закону собственник должен нести бремя расходов по содержанию дома, обеспечивающих безопасное и комфортное проживание в нем. Если жильцы не хотят нести эти расходы, так почему за это должна отвечать управляющая компания? Учитывая такую ситуацию, каждый собственник должен каким-то образом защитить свое имущество, например, страховать его. Принципы

работы управляющей компании – это доступность, полная открытость, прозрачность. Учет и жесткий контроль поступающих средств. Это основополагающий принцип работы. На каждый дом открыт счет, на котором накапливаются поступления на его содержание деньги – от жильцов, от сдачи в аренду нежилых помещений и т.д. Их расходование контролирует как собственник, так и управляющая компания. Еще один принцип – это применение жестких санкций к тем, кто

не выполняет условий договора. Это касается и обслуживающих организаций. И в данном случае то обстоятельство, что у нас нет собственных обслуживающих организаций, это только плюс, мы от них не зависим, не создаем им тепличных условий. Мы «над ситуацией», поэтому можем ее контролировать. Результаты, которые сегодня уже есть, обнадеживают, управляющая компания на правильном пути. Наш подход к делу понятен людям и поддерживается ими.



Подписка на 2008 г.

ООО «Жилье и реформы»: 125009 Москва, Б. Кисловский пер., д. 4, стр. 1

Банковские реквизиты ООО «Жилье и реформы»

ИНН 7704629101 КПП 770401001 р/с 40702810681000001648

к/с 301018101000000000716 БТБ 24 (ЗАО), г. Москва

БИК 044525716 ОКВЭД 22.11.1 ОКПО 72992852

СЧЕТ №ПГ-1

Предмет счета	Кол-во комплектов	Цена (руб.)	Сумма (руб.)
Подписка на журнал «Реформа ЖКХ» на 2008 г. (12 номеров)	1	200	2400
НДС 10 %			240
Итого с учетом доставки			2640

Всего к оплате: Две тысячи шестьсот сорок рублей 00 копеек

ВНИМАНИЕ!

В платежном поручении в графе «Назначение платежа» обязательно укажите:

- наименование издания и период подписки;
- номер счета, на основании которого производится оплата;
- контактный телефон;
- подробный почтовый адрес, на который будет высылаться журнал.

ОТДЕЛ АДРЕСНОЙ ПОДПИСКИ

Тел.: (495) 788-7740, факс: (495) 202-8449, e-mail: info@reforma-gkh.ru



Подписка на 2008 г.

ООО «Жилье и реформы»: 125009 Москва, Б. Кисловский пер., д. 4, стр. 1

Банковские реквизиты ООО «Жилье и реформы»

ИНН 7704629101 КПП 770401001 р/с 40702810681000001648

к/с 301018101000000000716 БТБ 24 (ЗАО), г. Москва

БИК 044525716 ОКВЭД 22.11.1 ОКПО 72992852

СЧЕТ №ПГ-2

Предмет счета	Кол-во комплектов	Цена (руб.)	Сумма (руб.)
Подписка на газету «Национальное жилье» на 1 полугодие 2008 г. (26 номеров)	1	25	650
НДС 10 %			65
Итого с учетом доставки			715

Всего к оплате: Семьсот пятнадцать рублей 00 копеек

Главный редактор Бакиева Фарид

Дизайнер Алякринский Сергей

Адрес редакции: 125009 Москва, Б. Кисловский пер., д. 4, стр. 1

Телефоны редакции: (495) 788-7740 (многоканал.), 202-8449,

факс: 202-0282, e-mail: info@reforma-gkh.ru

Газета зарегистрирована в Федеральной службе по надзору в сфере массовых коммуникаций, связи и охраны культурного наследия, свидетельство о регистрации ПИ №ФС77-28998 от 27 июля 2007 г.

Отпечатано в ЗАО «Проф-Медиа принт»: 141700, Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевский пр-д, д. 5В
Тираж 10000. Заказ

Редакция не несет ответственности за содержание рекламных объявлений и сообщений информационных агентств. Перепечатка редакционных материалов допускается только по согласованию с редакцией. При цитировании ссылка на газету «Национальное жилье» обязательна.