

учет. 2014. № 33. С. 12-23.

5. *Ендовицкий Д.А.* Анализ влияния идеи корпоративной устойчивости на современную практику внутреннего контроля корпораций / Д.А. Ендовицкий, М.В. Панкратова // Современная экономика: проблемы и решения. 2018. № 3 (99). С. 49-64.

6. *Кашинова Н.Э.* Развитие проектного менеджмента в России: исторический аспект и современные тенденции / Н.Э. Кашинова // Экономика и предпринимательство. 2014. №1-2. С. 74-77.

7. *Костюкова Е.И.* Управленческий учет в условиях применения концепции жизненного цикла продукции / Е.И. Костюкова, А.В. Фролов, Е.А. Медведева // Современная экономика: проблемы и решения. 2020. № 1 (121). С. 118-125.

8. *Сытник О.Е.* Учетное поле экономического субъекта - видение будущего / О.Е. Сытник, А.В. Фролов // Вестник Чеченского государственного университета. 2019. Т. 36. № 4. С. 29-35.

## ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ ПОВЫШЕНИЯ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ ОРГАНИЗАЦИЙ ЖИЛИЩНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

**Анисимова Надежда Александровна,**  
кандидат экономических наук, доцент Воронежского государственного  
технического университета

**Попов Виталий Геннадьевич,**  
кандидат экономических наук, доцент,  
Воронежского государственного университета  
заместитель руководителя УФАС по Воронежской области

**Смотрова Татьяна Ивановна,**  
кандидат экономических наук, доцент  
Воронежского государственного университета

*В статье проанализирован организационно-экономический механизм повышения конкурентоспособности организаций жилищного самоуправления и предложены критерии выбора оптимального варианта повышения качества эксплуатации жилых объектов в зависимости от их состояния, источников и объемов финансирования эксплуатационных работ, а также пожеланий жильцов и технических возможностей управляющих компаний.*

Формирование рыночных отношений в жилищно-коммунальной сфере и развитие самоуправления, которое осуществляется в соответствии с жилищным законодательством, предусматривает ряд последовательных действий по выбору способа управления жилым фондом с целью обеспечения прав и законных интересов собственников помещений, качественного предоставления жилищно-коммунальных услуг и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Жилищным кодексом РФ [1] предусмотрены три основные формы управления многоквартирным домом: непосредственное управление, организацию товариществ собственников жилья или жилищного кооператива и управление, осуществляемое управляющей компанией (специализированной эксплуатирующей компанией) на договорной основе. Предоставление жильцам свободы выбора формы управления многоквартирным домом создало условия для развития конкуренции, которая, прежде всего, предполагается между управляющими компаниями.

По нашему мнению, в развитии конкуренции на рынке управления жилым фондом следует выделить 3 этапа:

1 этап – становление реальных рыночных отношений между собственниками и эксплуатирующими организациями (который на начальном этапе требовал большой разъяснительной работы и изменения отношения населения, привыкшего быть пассивным потребителем жилищно-коммунальных услуг) и предполагаемое появление конкуренции между управляющими компаниями в виде борьбы за сохранение или привлечение домов в управление;

2 этап – развитие конкуренции между управляющими компаниями с целью формирования положительного имиджа и применения современных методов работы с населением, внедрение технологических новаций в процесс ремонта, санитарного содержания, технического обслуживания общего домового имущества, а также процедуры планирования, приема платежей, информирования населения и т.п.;

3 этап – этап цифровизации в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Если на начальном этапе несовершенство нормативной правовой базы, с одной стороны, низкая активность и недостаточная информированность населения, с другой, приводили к тому, что управляющие компании задумывались о конкуренции только тогда, когда жильцы расторгли договор и уходили в другую управляющую компанию, то сегодня ситуация кардинально изменилась. Жильцы научились не только считать деньги и контролировать затраты на содержание дома, они смотрят на качество работы управляющей компании, обеспечение безаварийности, благоустройство придомовой территории, наличие мобильной техники для уборки, реакцию на жалобы жильцов и другие конкурентные преимущества [2].

Очевидно, что развитие конкуренции в сфере жилищного самоуправления будет способствовать поиску выбора оптимального варианта ремонта, санитарного обслуживания и повышению качества эксплуатации жилых объектов в зависимости от их состояния, источников и объемов финансирования эксплуатационных работ, а также пожеланий жильцов и технических возможностей управляющей компании.

Большой проблемой для системы жилищного самоуправления на данном этапе являются требования о раскрытии информации. Президентом Российской Федерации уже несколько лет назад было дано поручение о размещении паспортов жилых домов и другой информации в открытом доступе в сети Интернет [3]. Однако данное поручение было выполнено формально, достаточного объема данных о своем доме население зачастую не имеет, что осложняет работу по контролю текущего ремонта и предотвращению аварий, не обеспечивает прозрачности платежей.

Обеспечение не только оптимального планирования и финансирования работ, но и доступного открытого взаимодействия с жильцами возможно только с приходом в эту сферу цифровых технологий, что выделено нами в отдельный этап, для которого в сфере жилищного самоуправления

еще не создана необходимая база. К сожалению, по сравнению с другими направлениями, реализуемыми в стране и в нашем городе в рамках концепции «Умный город» [4] пока активно создаются только системы учета потребления воды, тепла и других энергоресурсов в жилых домах, а также организации и контроля платежей за услуги. При этом массовыми становятся случаи выставления двойных квитанций гражданам, в том числе и на те услуги, к которым управляющая компания не имеет никакого ни юридического, ни фактического отношения [5].

Рассмотрение системы жилищного самоуправления в составе единого информационного пространства в массиве общегородских процессов и процедур представляется весьма перспективным. В некоторых городах появляется положительный опыт по установке датчиков на мусорных баках с целью организации вывоза мусора. Вместе с тем, понятно, что набор объектов и процессов по обслуживанию жилого комплекса [6] должен быть максимально охвачен, как с точки зрения планирования, организации, так и с точки зрения контроля качества проведения ремонта жилищного фонда, инженерных сетей и коммуникаций, выполнения всего комплекса работ управляющими компаниями. Первым шагом, к решению этой задачи, как представляется, должна быть оцифровка всего общедомового имущества, оценка его состояния и четкая регистрация выполненных работ.

Создание открытых платформ, доступных для населения позволит в интерактивном режиме взаимодействовать со старшими по дому или председателями ТСЖ и оптимизировать процедуру планирования работ по каждому многоквартирному дому и организовать контроль за их выполнением. Доступность информации по платежам позволит снизить задолженность и контролировать финансовые потоки по дому без сбора фиктивных подписей жильцов на актах выполненных работ.

Одним из важнейших факторов конкуренции среди организаций жилищного самоуправления остается стоимость услуг. Сравнительно низкая рентабельность работы предприятий в этой сфере, заставляет их экономить при производстве работ по ремонту и санитарному обслуживанию, либо завышать тарифы, что снижает их конкурентоспособность по сравнению с другими профессиональными субъектами рынка. Этот тупиковый путь должен быть заменен цивилизованными экономическими шагами, которые не только позволят снизить затраты, но и обеспечить достойное качество выполняемых работ.

В качестве таких предложений предлагается рассмотреть следующие:

– упорядочение планирования работ по текущему ремонту домов вне зависимости от доступного финансирования на основе оценки состояния дома при проведении технических осмотров и по жалобам жильцов, предусмотрев обязательный минимальный норматив расходов по каждому взятому на обслуживание объекту индивидуально;

– создание укрупненных нормативов стоимости отдельных видов ра-

бот с целью упрощения процедуры формирования и пересмотра тарифов на ремонт и содержание жилья (например, работы по подготовке дома к сезонной эксплуатации, которые являются стандартными, могут быть оценены по видам домов в сметах и в дальнейшем индексироваться);

– оптимизация затрат на управление в зависимости от обслуживаемой площади, рассредоточенности домов по территории города (поселения), передачи части работ на аутсорсинг и других условий.

Подводя итог, можно констатировать, что эффективность управления недвижимостью в жилищной сфере во многом зависит от репутации, профессионализма и ориентированности на граждан управляющей организации. А конкурентоспособность предприятий жилищного самоуправления зависит от качественной организации и добросовестности выполнения работ, оптимизации расходов по всем видам услуг и открытости в части не только планирования работ, но и финансовых результатов. Можно добавить, что уровень квалификации и деловые качества кадров – решающий фактор повышения конкурентоспособности предприятий жилищного самоуправления.

#### Литература

1. Жилищный кодекс (ЖК РФ) [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/12138291>.

2. Попов В.Г., Михин С.В. Особенности применения антимонопольного законодательства на рынке управления многоквартирными домами // В.Г. Попов, С.В. Михин Современная экономика : проблемы и решения. – Воронеж : Издательский дом ВГУ, 2016. – Т.5, №3 (76). – С. 219-226.

3. Поручение Президента Российской Федерации от 13 октября 2011 г. № Пр-3081 «Обеспечить создание единого информационного ресурса в целях получения доступа к информации в соответствии с действующими стандартами о деятельности организаций коммунального комплекса, в том числе к информации о стоимости услуг, кредиторской задолженности и об установлении тарифов на очередной период регулирования, а также организаций, осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными жилыми домами».

4. Национальная программа «Цифровая экономика Российской Федерации». [Электронный ресурс]. URL: <https://digital.gov.ru/uploaded/files/natsionalnaya-programma-tsifrovaya-ekonomika-rossijskoj-federatsii-NcN2nOO.pdf>.

5. Попов В.Г. О повторном взимании платы за оказание услуг по ремонту и техническому обслуживанию домофонного оборудования с собственников помещений жилых многоквартирных домов и антиконкурентных действиях управляющих компаний (на примере действия УК города Воронежа) // В.Г. Попов Экономика и менеджмент систем управления. – Воронеж: Издательство «Научная книга», ВГУ, 2019. – №3 (33). – С.83-94.

6. Анисимова Н.А., Попов В.Г., Смотров Т.И. Маркетинговые инструменты повышения конкурентоспособности субъектов рынка жилой недвижимости // Актуальные вопросы развития конкурентной политики, совершенствования правоприменительной практики пресечения недобросовестной конкуренции и ненадлежащей рекламы: материалы VII Международной научно-практической конференции (18 апреля 2017 г.). – Воронежский государственный университет. – Воронеж : Издательский дом ВГУ, 2017. – С. 3-8.