

# ВЕСТНИК

УФИМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ЭКОНОМИКИ И СЕРВИСА **УГУЭС**

BULLETIN • UFA STATE UNIVERSITY OF ECONOMY AND SERVICE • **USUES**

**№1 (7)/2014**

ISSN 2307-5864



**НАУКА / SCIENCE**  
**ОБРАЗОВАНИЕ / EDUCATION**  
**ЭКОНОМИКА / ECONOMY**



*Дорогие участники конференции,  
авторы научных статей и читатели!*

Первый выпуск нашего журнала 2014 года мы приурочили к проходящей Всероссийской научно-практической конференции «Гражданские инициативы в сфере ЖКХ» с международным участием, организаторами которой являются Башкирское региональное отделение партии «Единая Россия», Уфимский государственный университет экономики и сервиса, Уфимский филиал Финансового университета при Правительстве Российской Федерации, Кумертауский филиал Оренбургского государственного университета.

Конференция проводится при содействии Комитета Государственного Собрания – Курултая Республики Башкортостан по жилищной политике и инфраструктурному развитию, Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан, Министерства молодежной политики и спорта Республики Башкортостан, НКО «Центр общественного контроля в сфере ЖКХ Республики Башкортостан», НКО «Ассоциация управляющих компаний и ТСЖ Республики Башкортостан», Дирекции проекта Агентства по делам молодежи «Росмолодежь» «ВСЕ ДОМА» Республики Башкортостан.

Перечисляя всех задействованных в организации и проведении этой конференции, я глубоко уверен, что она более детально раскроет взаимоотношения четырех основных участников системы ЖКХ – населения, управляющих организаций, поставщиков коммунальных услуг и местной власти, позволит повысить уровень качества обслуживания населения и подготовки кадров для отрасли.

Время показывает, что наш журнал по-прежнему отражает наиболее острые и востребованные экспертным и гражданским сообществом мнения, имеющие место в ходе дискуссий в научной и профессиональной среде.

Искренне надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Александр Николаевич Дегтярев'.

*Александр Николаевич Дегтярев,  
председатель редакционного совета  
доктор экономических наук, профессор,  
депутат Государственной Думы ФС РФ*

**Наука. Образование. Экономика.**

Серия: Экономика

**№ 1 (7), март, 2014**

Журнал основан в 2012 году. Выходит 4 раза в год

## Учредитель

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное бюджетное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса» (УГУЭС)

## Редакционный совет:

А.Н. Дегтярев – депутат Госдумы РФ, председатель Подкомитета по государственной научно-технической политике Комитета Госдумы по науке и наукоемким технологиям, академик РАЕН, член-корреспондент АН РБ, д-р экон. наук, проф. (Россия, г. Москва)



Д.Е. Сорокин – заместитель директора Института экономики РАН, д-р экон. наук, проф. (Россия, г. Москва)



А.Ф. Расулев – директор Института экономики Академии наук Республики Узбекистан, д-р экон. наук, проф. (Узбекистан, г. Ташкент)



Б.Д. Хусаинов – заведующий Отделом исследований глобализации и региональной интеграции Института экономики МОН РК (Казахстан, г. Алма-Ата)



А.Г. Шеломенцев – заведующий Отделом развития региональных социально-экономических систем Института экономики Уральского отделения Российской академии наук, д-р экон. наук, проф. (Россия, г. Екатеринбург)



А.Н. Пыткин – директор Пермского филиала Института экономики Уральского отделения РАН, д-р экон. наук, проф. (Россия, г. Пермь)



Г.А. Ахинов – профессор экономического факультета, д-р экон. наук, ФГБОУ ВПО «Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова» (Россия, г. Москва)



А.И. Добрынин – профессор кафедры общей экономической теории, д-р экон. наук, ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов» (Россия, г. Санкт-Петербург)



Т.П. Данько – д-р экон. наук, проф., заслуженный работник высшей школы РФ, ФГОУ ВПО «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова», (Россия, г. Москва)



Ю.Л. Пустовгаров – президент Торгово-промышленной палаты Республики Башкортостан, депутат Государственного Собрания – Курултая РБ (Россия, г. Уфа)



Л.М. Мазитова – заместитель министра экономического развития РБ, канд. экон. наук (Россия, г. Уфа)



## Редакционная коллегия:

Н.З. Солодилова – главный редактор, д-р экон. наук, проф., ректор ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный университет экономики и сервиса» (Россия, г. Уфа)



Ш.З. Валиев – начальник управления стратегического развития, заведующий кафедрой «Региональная экономика и управление» ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», д-р экон. наук, проф. (Россия, г. Уфа)



А.И. Кузьмин – д-р соц. наук, проф., ведущий научный сотрудник Института экономики Уральского отделения Российской академии наук, член-корреспондент РАЕН (Россия, г. Екатеринбург) 

Р.И. Маликов – д-р экон. наук, проф., зав. кафедрой «Экономика и менеджмент» ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный университет экономики и сервиса» (Россия, г. Уфа) 

И.У. Зилькарнай – д-р экон. наук, заведующий сектором Института социально-экономических исследований Уфимского научного центра РАН (Россия, г. Уфа) 

Н.М. Блаженкова – д-р экон. наук, проф., зав. кафедрой «Финансы и банковское дело» ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный университет экономики и сервиса» (Россия, г. Уфа) 

Р.М. Сафуанов – д-р экон. наук, проф., директор Уфимского филиала ФГБОУ ВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» (Россия, г. Уфа) 

В.И. Сухочев – д-р экон. наук, проф., ректор НОУ ВПО «Кумертауский институт экономики и права» (Россия, г. Кумертау) 

И.Р. Зарипова – д-р экон. наук, проф., директор ГБОУ СПО «Финансово-экономический колледж» Уфимского филиала Финансового университета при Правительстве Российской Федерации (Россия, г. Уфа) 

З.Г. Зайнашева – д-р экон. наук, декан факультета второго высшего образования ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», профессор кафедры «Региональная экономика и управление» (Россия, г. Уфа) 

У.Г. Зиннуров – д-р экон. наук, проф., зав. кафедрой менеджмента и маркетинга ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный авиационный технический университет» (Россия, г. Уфа) 

В.В. Жилин – д-р экон. наук, проф., д-р с.-х. наук, ГБОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан» (Россия, г. Уфа) 

А.О. Блинов – д-р экон. наук, проф. ФГБОУ ВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» (Россия, г. Москва) 

О.В. Мишулина – д-р экон. наук, проф., зав. кафедрой менеджмента и маркетинга Костанайского государственного университета им. А. Байтурсынова (Казахстан, г. Костанай) 

Ответственный секретарь: О.А. Коннова

Журнал включен в Российский индекс научного цитирования (РИНЦ)  
Доступ и подписка на электронную версию журнала – [www.elibrary.ru](http://www.elibrary.ru)

Свидетельство о регистрации средства массовой информации ПИ № ФС 77 – 56126 от 15.11.2013 г.  
выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи и массовых коммуникаций

© Уфимский государственный университет экономики и сервиса, 2014  
Адрес редакции: 450078, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Чернышевского, 145.  
Тел. (347) 228-91-38, [www.ugues.ru](http://www.ugues.ru)  
Подписано в печать 25.03.2014. Формат 60x80<sup>1/8</sup>. Печать офсетная. Усл. печ. л. 23.  
Тираж 1 000 экз. Заказ № 18.

Перепечатка материалов, опубликованных в журнале «Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика», допускается только с письменного разрешения редакции.

Материалы приводятся в авторской редакции.  
Точка зрения редакции не всегда совпадает с точкой зрения авторов публикуемых статей.

**Science. Education. Economy.**

Series: Economy

**№ 1 (7), march, 2014**

Founded in 2012. Issued 4 times a year

#### **Founder**

Ministry of education and science of the Russian Federation.

Federal state-funded educational institution of higher professional education «Ufa State University of Economy and Service» (USUES)

#### **Editorial board:**

Prof. Alexander N. Degtyarev, doctor in economics, delegate to the State Duma of Russia, chairman of Subcommittee for scientific and technical policy, member of Russian Academy of Natural Sciences, active member of Academy of Sciences in Bashkortostan (Russia, Moscow)



Prof. Andrey G. Shelomentsev, doctor in economics, head of the Department of regional development of social and economic systems, Institute of Economics, Ural branch of the Russian Academy of Science (Russia, Ekaterinburg)



Prof. Alisher F. Rasulev, doctor in economics, Director of Institute of Economics at Academy of Sciences of Uzbekistan (Uzbekistan, Tashkent)



Prof. Bulat D. Khusainov, Head of Department, doctor in economics, Globalization and Integration Studies, Institute of Economy, MES of RK. (Alma-Ata, Kazakhstan)



Prof. Dmitriy E. Sorokin, doctor in economics, Deputy Director of Institute of Economics at Russian Academy of Sciences (Russia, Moscow)



Prof. Alexander N. Pytkin, doctor in economics, Director of Perm branch of Institute of Economics at Urals branch of Russian Academy and Sciences (Russia, Perm)



Prof. Grigor A. Akhinov, doctor in economics, Faculty of Economics at Moscow State University (Russia, Moscow)



Prof. Alexander I. Dobrynin, doctor in economics, Chair of Theory of Economics, Saint-Petersburg State University of economics and finance (Russia, S.Peterburg)



Prof. Tamara P. Danko, PhD in economics, Russian Academy of Economics by G.V. Plekhanov, Emeritus researcher of higher school of Russia (Russia, Moscow)



Yuriy L. Pustovgarov, President at Chamber of Trade and Manufacture in Bashkortostan, delegate to the State Sobranie (Russia, Ufa)



Lilia M. Mazitova, candidate of science in economics, Deputy Minister of Economic Development of the region (Russia, Ufa)



#### **Editorial staff:**

Prof. Natalia Z. Solodilova, doctor in economics, Rector at Ufa State University of Economics and Services (Russia, Ufa)



Prof. Shamil Z. Valiev, doctor in economics, Head of Regional Economy and Management Chair at Ufa State University of Economics and Services (Russia, Ufa)



Prof. Alexander I. Kuzmin, doctor in sociology, Leading Researcher at Institute of Economics at Urals branch of Russian Academy of Sciences, active member of Russian Academy of Natural Sciences (Russia, Ufa)



Ildar U. Zulkarnai, doctor in economics, Head of Department at Institute of Social and Economic Research at Ufa Center of Sciences of the Russian Academy of Sciences (Russia, Ufa)



Prof. Natalia M. Blazhenkova, doctor in economics, Head of Finance and Banking Chair at Ufa State University of Economics and Services (Russia, Ufa)



Prof. Rafael M. Saufanov, doctor in economics, Head of Ufa branch of University of Finance by the Russian Government (Russia, Ufa)



Prof. Zarima G. Zainasheva, doctor in economics, Regional Economy and Management Chair, Dean of Program of second higher education at Ufa State University of Economics and Services (Russia, Ufa)



Prof. Victor I. Sukhochev, doctor in economics, Rector at Kumertau Institute of Economics and Law (Russia, Kumertau)



Prof. Ilsiyyar R. Zariyova, doctor in economics, Director of College of Finance and Economics at Ufa branch of University of Finance by the Russian Government (Russia, Ufa)



Prof. Valery V. Zhilin, doctor in economics, PhD in agriculture, Bashkir Academy of state service and management board under the President of the Bashkortostan Republic (Russia, Ufa)



Prof. Rustam I. Malikov, doctor in economics, Head of Economics and Management Chair at Ufa State University of Economics and Services (Russia, Ufa)



Prof. Ulfat G. Zinnurov, doctor in economics, Head of Management and Marketing Chair at Ufa State Technical University of Aviation (Russia, Ufa)



Prof. Andrey O. Blinov, doctor in economics, University of Finance by the Russian Government (Russia, Ufa)



Prof. Olga V. Mishulina, doctor in economics, Head of Management and Marketing Chair at Kostanai State University by A. Baitursynov (Russia, Kostanai)



Executive editor – O.A. Konnova

The magazine is included in the Russian index of scientific citation (RISC)  
Access and subscription to the electronic version of the magazine – [www.elibrary.ru](http://www.elibrary.ru)

Mass media registration certificate PI № FS 77 – 56126 of 15.11.2013 is issued by the Federal Department of Mass Media Supervision

© Ufa State University of Economy and Service, 2014  
Address of Editors office: 450078, Republic of Bashkortostan, Ufa, Chernyshevskiy St. 145  
Tel. (347) 228-91-38, [www.ugues.ru](http://www.ugues.ru)  
Publishing authorized on 25.03.2014. Paper format 60x80 1/8. Offset printing. 23 publication base sheets.  
Volume 1 000 copies. Order № 18.

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced without prior written consent of the Editors office of the «Bulletin USUES. Science. Education. Economy. Series: Economy».

The items of this publication preserve original edition by their authors.  
The Editors office do not always share an opinion of authors of the articles published.



*Дорогие участники конференции!*

Поздравляю Вас с проведением Всероссийской научно-практической конференции «Гражданские инициативы в сфере ЖКХ» с международным участием.

Реформирование жилищно-коммунального комплекса нашей страны продолжается более 20 лет, и главным позитивным результатом реформы ЖКХ следует признать неоспоримый факт: жилищно-коммунальный комплекс Российской Федерации начинает функционировать достаточно результативно. Однако следует признать, что требуется дальнейшее совершенствование его функционирования, в связи с чем сегодня в Госдуме рассматриваются новые законопроекты о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, о лицензировании управляющих компаний, а также вносятся изменения в действующее законодательство.

Конечно же, одним из главных вопросов является вопрос о квалифицированных кадрах, именно поэтому очень приятно осознавать, что на базе Уфимского государственного университета экономики и сервиса проводится эта конференция, объединяющая под своим началом профессионалов, идеи молодых ученых и студенчества, ведь именно они – те будущие специалисты, которые обеспечат дальнейшее эффективное функционирование системы ЖКХ.

Надеюсь, что проведение таких конференций станет традицией. Желаю вам плодотворной работы.

*Павел Рюрикович Качкаев,  
заместитель председателя Комитета  
Государственной Думы Российской Федерации  
по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству*

# СОДЕРЖАНИЕ

## Пленарные доклады конференции «Гражданские инициативы в сфере ЖКХ»

<i>Зинатуллин А.З.</i> Состояние и перспективы развития сферы ЖКХ.....	10
<i>Родина Е.А.</i> Правовые основы реформирования жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации и Республике Башкортостан.....	12
<i>Дубовский А.Н.</i> Общественный контроль сферы ЖКХ в Республике Башкортостан.....	17
<i>Сафуанов Р.М.</i> Методологические основы финансового обеспечения инновационных программ развития систем ЖКХ.....	19
<i>Валиев Ш.З.</i> О проблеме кадрового обеспечения эффективного управления жилищным фондом.....	25

## Финансовое обеспечение инновационных проектов развития социально-экономических систем ЖКХ

<i>Беззубко Л.В.</i> Диагностика состояния жилищно-коммунального хозяйства в Украине. Проблемы и итоги реформирования.....	30
<i>Балабенко Е.В.</i> Основные тенденции развития энергоменеджмента: опыт зарубежных стран и реалии Украины.....	34
<i>Васильев С.А.</i> Надо ли вводить социальные нормы электропотребления: прикладные и теоретические аспекты.....	38
<i>Хайруллина В.Г., Шакирова С.М., Зиннуров Р.Р.</i> Системный подход к решению проблем в сфере ЖКХ.....	42
<i>Кабиров С.Р.</i> Коммунальные услуги требуют перевода на регулируемые государством рыночные отношения.....	46
<i>Вишневская Н.Г.</i> Проблемы обеспечения квалифицированными кадрами жилищно-коммунальной сферы региона.....	48
<i>Аверьянова Е.В., Феофанова Н.В., Таибулатова Р.С.</i> Модернизация и реформирование жилищно-коммунального хозяйства ГО г. Кумертау.....	51
<i>Лунёва О.А., Сагитова Г.Ф.</i> Способы управления многоквартирным домом.....	54
<i>Никитина А.А., Муратбакиева С.М.</i> Развитие жилищного строительства в Республике Башкортостан.....	56

## Гуманитарные аспекты реформирования ЖКХ: нормативно-правовая база, развитие института общественного контроля и повышение уровня правовой культуры населения

<i>Исламов Е.И.</i> Квалифицированные кадры – основа успешной модернизации ЖКХ.....	60
<i>Беззубко Л.В.</i> Украинский опыт развития общественного контроля в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг.....	64
<i>Баженов С.И.</i> Теоретические положения антикризисного управления развитием жилищно-коммунального хозяйства региона.....	67
<i>Пыткин А.Н., Зарипова Г.М.</i> Современные аспекты реформирования ЖКХ.....	71
<i>Иваненко Л.В., Бондаренко Е.Ю.</i> Развитие системы управления многоквартирными домами в городском округе Самара.....	75
<i>Гавриленко И.Г.</i> Рейтинг товариществ собственников жилья как инструмент общественного контроля отрасли ЖКХ.....	79
<i>Валиев Ш.З., Гавриленко И.Г., Суренян М.А.</i> Анализ проблем развития ТСЖ и стимулирование их создания.....	84
<i>Булатова А.И.</i> Актуальные проблемы и анализ отношения населения к сфере жилищно-коммунального хозяйства России.....	89
<i>Некрасова Т.П.</i> Признание права собственности на самовольные постройки: вопросы теории и практики.....	94
<i>Гафарова Р.М.</i> Некоторые актуальные вопросы правового регулирования договора купли-продажи жилых помещений.....	96
<i>Минеева В.М.</i> Сфера жилищно-коммунального хозяйства: основные проблемы и перспективы развития.....	98
<i>Спирина Л.И.</i> Механизм повышения качества предоставления жилищно-коммунальных услуг.....	102
<i>Шафииков Т.Г.</i> Проблемы жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан.....	108
<i>Салимгареева Г.Р.</i> Правовая грамотность в досудебном урегулировании правовых споров с организациями жилищно-коммунального хозяйства.....	111
<i>Исмаилова Э.Б.</i> К вопросу об арендном жилье.....	115
<i>Кузнецова Т.В.</i> Проблемы ликвидации аварийного фонда в Уфе.....	118
<i>Лавринец Е.М.</i> Правовые возможности реализации жилищных вопросов молодой семьи на примере администрации Калининского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан.....	121
<i>Сарвартдинов М.Р.</i> Особенности приобретения права собственности на самовольные постройки.....	123

<i>Наумов А.</i> Комплекс мероприятий, направленный на уменьшение задолженности за жилищно-коммунальные услуги.....	125
<i>Шарипова И.А., Идрисова К.О.</i> Анализ состояния жилищного фонда г. Кумертау .....	130
<i>Исмагилова Т.В., Михайлов В.С., Карамова Л.Ф.</i> Перспективы развития рамбурсного кредитования в сфере жилищного хозяйства Республики Башкортостан .....	132
<i>Калимуллина Э.Р., Ираева Н.Г.</i> Жилищно-коммунальное хозяйство и его роль в развитии рынка жилищно-коммунальных услуг .....	137
<i>Исмагилова Т.В., Михайлов В.С.</i> Ускоренное развитие ЖКХ Республики Башкортостан.....	141
<i>Иваненко Л.В.</i> Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами.....	146
<i>Зайнашева З.Г., Грошев А.Ю.</i> Инновационные технологии в архитектурно-строительном комплексе города .....	150
<i>Кукор Б.Л., Клименков Г.В., Ишимов А.Д.,</i> Жилищно-коммунальное хозяйство как кластер.....	153
<i>Клименков Г.В.</i> Организация системы управления развитием сферы ЖКХ .....	156

### **Инновационные технологии в сфере ЖКХ и архитектурно-строительном комплексе**

<i>Галиев Р.Р.</i> Инновационные технологии в системах теплоснабжения .....	165
<i>Пудовкин А.Н.</i> Выбор способа утепления наружных стен как один из способов повышения энергоэффективности зданий и сооружений.....	169
<i>Садыкова Л.А.</i> Мероприятия по энергосбережению в системах отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха.....	171
<i>Суликова В.А., Силантьева М.А., Хусаинова Г.М.</i> Применение энергосберегающего стекла в сфере жилищно-коммунального хозяйства .....	174
<i>Гафарова И.З., Агарков О.В., Пичугин Н.С.</i> Система автоматизации жилого пространства «UfAgaSmartHouse».....	177

### **Роль образовательных учреждений и общественных структур в процессе реформирования структуры ЖКХ**

<i>Ишмухаметов Н.С., Коннова О.А.</i> К вопросу о взаимосвязи жилищных условий домохозяйств и условий воспроизводства человеческого капитала.....	180
<i>Орлова А.Р., Сабирова Л.М.</i> Использование потенциала образовательных учреждений в реформировании ЖКХ.....	185
<i>Казакова Т.Е., Габбасова А.Р.</i> Подготовка кадров для инновационного развития жилищно-коммунального хозяйства.....	189

### **Новые решения в архитектурно-строительном проектировании и производстве строительных материалов**

<i>Сазонова Т.В., Казаков Д.С.,</i> Малоэтажное строительство. Проблемы и решения .....	194
<i>Кочетова Ю.Ю.</i> Покрытие «Корунд» – теплоизоляционный материал, снижающий теплотери и повышающий антикоррозионную защиту зданий и сооружений сферы жилищно-коммунального хозяйства.....	198
<i>Сабанчин В.Р., Занина А.</i> Солнце как альтернатива традиционному топливу .....	201
<i>Сабанчин В.Р., Сагитова Г.Ф.</i> Рекомендации по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества многоквартирных домов.....	205
<i>Сазонова Т.В.</i> Инновационные системы управления строительным оборудованием .....	208
<i>Фадеева Т.А.</i> Пенополистиролбетон как эффективный утеплитель.....	211
<i>Филиппова К.Г.</i> Альтернативные источники энергии .....	214

### **Социально-экономическое развитие**

<i>Кузнецова С.А.</i> Финансовый инструментарий комплексной оценки состояния дебиторской задолженности на макро-, мезо- и микроуровнях национальной экономики .....	216
<i>Блинов А.О., Угрюмова Н.В.</i> Возможности использования реинжиниринга как инструмента управления предприятиями с позиций процессного подхода.....	224
<i>Ахтариева Л.Г.</i> Современные подходы к оценке инвестиционной привлекательности регионов.....	233
<i>Губарев Р.В.</i> Анализ современных теорий мотивации и стимулирования труда .....	239

### **Магистерские научные исследования**

<i>Яссин Хамза Хамид Яссин</i> Перспективы развития системы управления персоналом организации.....	247
<i>Аль-Мохаммеди Ясир Латиф</i> К вопросу управления человеческими ресурсами .....	251
<i>Альнайли Мхсен А.М.</i> Формирование корпоративной стратегической модели развития организации .....	253
<i>Дукхани Адил Башир Дахир</i> Сравнение финансовых систем в США, РФ и ОАЭ.....	257
Об авторах .....	263

# CONTENT

## **Plenary reports of the conference «Social initiatives in the sphere of housing and communal service»**

<i>Zinatullin A.Z.</i> State and prospects of development of sphere of housing and communal services.....	10
<i>Rodina E.A.</i> Legal framework of reforming the housing and utilities sector in the Russian Federation and Bashkortostan Republic .....	12
<i>Dubovsky A.N.</i> Public control of communal services in the Bashkortostan Republic.....	17
<i>Safuanov R.M.</i> Methodological basis of the financial providing and innovative development programs of the utilities services .....	19
<i>Valiev Sh.Z.</i> About the staff problem of the effective management of the housing fund.....	25

## **Financial support for innovative projects of socio-economic development of the utilities services**

<i>Bezzubko L.V.</i> Diagnostics of the condition of housing and communal services in Ukrain. Problems and reform result.....	30
<i>Balabenko E.V.</i> Main trends of power management development: experience of foreign countries and realities of Ukraine.....	34
<i>Vasiliev S.A.</i> Whether to impose social norms of energy consumption: theoretical and applied aspects.....	38
<i>Khairullina V.G., Shakirova S.M., Zinnurov R.R.</i> System approach to the solution of problems in housing and communal services.....	42
<i>Kabirov S.R.</i> Utilities require translation on state-regulated market relations.....	46
<i>Vishnevskaya N.G.</i> The problem of ensuring qualified personnel for the housing and communal services of the region .....	48
<i>Averyanova E.V., Feofanova N.V., Tasbulatova R.S.</i> Modernization and reforming of housing and communal services of Kumertau .....	51
<i>Luneva O.A., Sagitova G.F.</i> Ways of management of an apartment house .....	54
<i>Nikitina A.A., Muratbakieva S.M.</i> Development of housing construction in the Bashkortostan Republic.....	56

## **Humanitarian aspects of the housing and utilities reform: regulatory-legal base, development of the Institute of public control and increase of level of legal culture among the population**

<i>Islamov E.I.</i> Skilled personnel is the basis for successful modernization of housing and communal services .....	60
<i>Bezzubko L.V.</i> Ukrainian experience of the development of the public control in the sphere of housing and communal services.....	64
<i>Bazhenov S.I.</i> Theoretical principles of crisis management in the development of the housing and public utilities of the region .....	67
<i>Pitkin A.N., Zaripova G.M.</i> Modern aspects of housing and communal services reform.....	71
<i>Ivanenko L.V., Bondarenko E.U.</i> Development of the apartment buildings management system in the city district of Samara.....	75
<i>Gavrilenko I.G.</i> Rating of homeowners' associations as an instrument of public control of the housing industry .....	79
<i>Valiev Sh.Z., Gavrilenko I.G., Surenyan M.A.</i> Analysis of housing and communal services problems and stimulating of their creation.....	84
<i>Bulatova A.I.</i> Actual problems and the analysis of the attitudes of population to the housing and utilities sector of Russia.....	89
<i>Nekrasova T.P.</i> Recognition of the right of ownership to the unauthorized construction: theory and practice.....	94
<i>Gafarova R.M.</i> Some topical issues of contract of sale's legal regulation of residential premises .....	96
<i>Mineeva V.M.</i> The housing and utilities sector: the main problems and prospects of development .....	98
<i>Spirina L.I.</i> Mechanism to enhance the quality of provision of housing and communal services .....	102
<i>Shafikov T.G.</i> Housing and communal services' problems of the Bashkortostan Republic.....	108
<i>Salimgareeva G.R.</i> Legal literacy in pre-trial settlement of legal disputes with the organizations of housing and communal economy .....	111
<i>Ismagilova E.B.</i> The question about rental housing .....	115
<i>Kuznetsova T.V.</i> Problems of liquidation of emergency fund in Ufa .....	118
<i>Lavrinets E.M.</i> Legal possibilities of realization of housing problems of young families on the example of the administration of Kalininsky district, city district of Ufa of the Bashkortostan Republic.....	121
<i>Sarvartdinov M.R.</i> Peculiarities of purchasing property rights for unauthorized constructions .....	123

<i>Naumov A.</i> Complex of measures aimed at reducing debts for housing and communal services .....	125
<i>Sharipova I.A., Idrisova K.O.</i> Analysis of the housing Fund in the Kumertau .....	130
<i>Ismagilova T.V., Mikhailov V.S., Karamova L.F.</i> Prospects of rambouskova lending development in the housing of the Bashkortostan Republic .....	132
<i>Kalimullina E.R., Iraeva N.G.</i> Housing and utilities sector and its role in development of the market of housing and communal services .....	137
<i>Ismagilova T.V., Mikhailov V.S.</i> Accelerated development of housing and communal services of the Bashkortostan Republic .....	141
<i>Ivanenko L.V.</i> Foreign experience of effective management of multi-apartment houses .....	146
<i>Zainasheva Z.G., Groshev A.U.</i> Innovative technologies in architecture and construction complex of the city .....	150
<i>Kukor B.L., Klimenkov G.V., Ishimov A.D.</i> Housing and communal services as a cluster .....	153
<i>Klimenkov G.V.</i> Organization of management system of housing and utility sphere development .....	156

### **Innovative technologies in the sphere of housing and architectural complex**

<i>Galiev R.R.</i> Innovative technologies in heat supply systems .....	165
<i>Pudovkin A.N.</i> The choice of the way of warming of external walls as one of ways of increase of efficiency of buildings and constructions .....	169
<i>Sadykova L.A.</i> Measures on energy-saving in the systems of heating, ventilation and air-conditioning .....	171
<i>Sulikova V.A., Silantieva M.A., Husainova G.M.</i> Application of energy-saving glass in the sphere of housing and communal economy .....	174
<i>Gafarova I.Z., Agarkov O.V., Pichugin N.S.</i> The automation system of the residential space «UfAgaSmartHouse» .....	177

### **The role of educational institutions and social structures in the process of reforming the structure of housing and communal services**

<i>Ishmukhametov N.S., Konnova O.A.</i> The problem of the housing conditions' interaction of households and conditions of the human capital's reproduction .....	180
<i>Orlova A.R., Sabirova L.M.</i> Use of the educational institutions' potential in housing and communal services reform .....	185
<i>Kazakova T.E., Gabbasova A.R.</i> Training of personnel for innovative development of housing and communal services reform .....	189

### **New solutions in building design and production of building materials**

<i>Sazonova T.V., Kazakov D.</i> Low-rise construction. Problems and solutions .....	194
<i>Kochetova U.U.</i> Before «Korund» – a thermal insulation material, which reduces heat loss and increases corrosion protection of buildings and structures, housing and municipal economy .....	198
<i>Sabanchin V.R., Zanina A.</i> Sun as an alternative to traditional fuel .....	201
<i>Sabanchin V.R., Sagitova G.R.</i> Recommendations for energy saving and energy efficiency in respect of common property of multi-apartment houses .....	205
<i>Sazonova T.V.</i> Innovative system of construction equipment's management .....	208
<i>Fadeeva T.A.</i> Polystyrofoamconcrete as effective insulation .....	211
<i>Filippova K.G.</i> Alternative energy sources .....	214

### **Socio-economic development**

<i>Kuznetsova S.A.</i> Financial tools of receivables comprehensive assessment in national economy's macro-, meso- and microlevels .....	216
<i>Blinov A.O., Ugrumova N.V.</i> Possibilities using reinjuring as a management tool for companies from the positions of the process approach .....	224
<i>Ahtarieva L.G.</i> Modern approaches to the estimation of investment attractiveness of regions .....	233
<i>Gubarev R.V.</i> Analysis of modern theories of motivation and incentives .....	239

### **Master's research**

<i>Yasseen Hamza Hameed Yassen</i> Prospects of development of the staff management system of the organization .....	247
<i>Al-Mohammedi Yasir Lateef</i> The question of human resources .....	251
<i>Alnali Mhsin A.M.</i> Corporate and strategic development model formation .....	253
<i>Dukhani Adil Bashir Dahir</i> Comparison of financial systems in the USA, Russian Federation, United Arab Emirates .....	257
About the authors .....	268

## ПЛЕНАРНЫЕ ДОКЛАДЫ КОНФЕРЕНЦИИ «ГРАЖДАНСКИЕ ИНИЦИАТИВЫ В СФЕРЕ ЖКХ»

## PLENARY REPORTS OF THE CONFERENCE «SOCIAL INITIATIVES IN THE SPHERE OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICE»

*Зинатуллин А.З.*

*заместитель министра ЖКХ Республики Башкортостан,  
Россия, г. Уфа*

### СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СФЕРЫ ЖКХ

### STATE AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF SPHERE OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

*Добрый день, участники Всероссийской  
научно-практической конференции  
«Гражданские инициативы в сфере ЖКХ»!*

В целях содействия развитию сферы жилищно-коммунального хозяйства и реализации мероприятий по вовлечению молодежи в реформирование ЖКХ в Республике Башкортостан 19 октября 2012 года было подписано соглашение о взаимодействии между Правительством Республики Башкортостан, Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и Федеральным агентством по делам молодежи – «Росмолодежь».

Вовлечение молодежи в реформирование жилищно-коммунального хозяйства является важным и необходимым условием поступательного развития отрасли. В республике реализуется проект «ВСЕ ДОМА», в рамках этого проекта мы принимаем не первый год активное участие во Всероссийском конкурсе «Лучший молодой работник сферы ЖКХ и строительства». Считаю, что этот конкурс поможет внести значимый вклад в развитие и модернизацию системы ЖКХ. Молодежь – это та самая часть общества, которая может многое предложить, посмотреть на систему свежим, более креативным взглядом, тем более что жизнь не стоит на месте, приходят новые технологии, в которых молодым намного проще ориентироваться.

Также республика участвует и в других всероссийских молодежных проектах. В прошлом году

на всероссийском этапе конкурса молодежных авторских проектов, направленных на социально-экономическое развитие, «МОЯ СТРАНА – МОЯ РОССИЯ» республиканский проект «Молодежный ресурс – реформе ЖКХ» занял первое место и получил гранд в размере 50 000 рублей.

Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан практически всегда выступает экспертом представленных работ на конкурсы и направляет их в муниципальные образования для практического применения и ознакомления.

Так, вкратце хотел бы остановиться на современном состоянии развития отрасли ЖКХ. В ближайшей перспективе в этой сфере необходимо решить следующие наиболее важные задачи:

- формирование и развитие рыночных отношений;
- увеличение потока частных инвестиций;
- применение эффективных методов определения тарифов;
- оптимизацию системы распределения льгот и субсидий;
- новую систему проведения капитального ремонта;
- прекращение дотирования отрасли и переориентацию бюджетных выплат на социальную помощь и финансирование инвестиционных проектов.

Согласно Национальному плану развития жилищно-коммунального хозяйства России одни из приоритетных направлений – это обучение и под-

готовка кадров для отрасли, поднятие на качественно новый уровень информатизации и автоматизации отрасли, а также реализация мероприятий информационного и просветительского характера, направленных на максимальное разъяснение проводимых реформ всем участникам отрасли (гражданам, предпринимателям, муниципальным образованиям и т. д.).

Имеется опыт работы школы жилищного просвещения. Может быть, в школах делать открытые уроки у старшеклассников по вопросам жилищно-коммунальной сферы. Со школьной скамьи формировать у молодежи чувства собственника, заинтересованного в эффективном использовании своего имущества, нужно менять сложившееся отношение к жилищным и коммунальным услугам как естественному праву, дарованному государством.

Хотелось немного остановиться на проделанной работе министерства за 2013 год.

Объем реализации товаров и услуг организациями жилищно-коммунального хозяйства составил 37,9 млрд. рублей, что выше аналогичного показателя за 2012 год на 2,1 млрд. рублей, или на 5,9% *(было 35,8 млрд. рублей)*.

Средняя заработная плата работников в отрасли сложилась на уровне 17 тысяч 710 рублей, или с увеличением к 2012 году на 14%.

В прошедшем году из бюджета республики на поддержку жилищно-коммунального хозяйства были выделены средства в общей сумме 3 млрд. 44 млн. рублей, деньги пошли на: реализацию республиканской адресной инвестиционной программы, приобретение коммунальной техники, благоустройство территорий сельских поселений и дорожную деятельность, программу модернизации наружного освещения, программу по замене и модернизации лифтов, компенсацию платежей населения за коммунальные услуги, подготовку к зиме и возмещение убытков, прочие мероприятия (конкурс «Самый благоустроенный населенный пункт», конкурс «Лучший многоквартирный дом», подготовка и переподготовка кадров).

Кроме этого, в 2013 году в республике было реализовано две адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

Это позволило капитально отремонтировать 254 дома.

Наряду с адресными программами капитального ремонта многоквартирных домов на местах ежегодно выполняется плановый капитальный ремонт домов за счет средств собственников помещений и средств бюджетов муниципальных образований. В отчетном году его объем составил около 1,5 млрд. рублей.

Мы достаточно организованно вступили в отопительный сезон. Все мероприятия, предусмотренные постановлением Правительства по подготовке объектов энергетики, ЖКХ и социального назначения, были выполнены в установленные сроки и в полном объеме. Ход прохождения отопительного периода находится под постоянным контролем Министерства, Правительства республики и федеральных органов власти.

Ну и в заключение своего доклада хотел бы добавить, что решение проблем в отрасли подготовки и переподготовки рабочих кадров, инженерно-технического персонала, руководителей для отрасли жилищно-коммунального хозяйства сегодня становится все более значимым для благоприятного проживания граждан. Не будем забывать, что современное жилищно-коммунальное хозяйство – это динамичный процесс, требующий обновления знаний специалистов каждые три-пять лет. Каждый работник должен помнить, что единственная возможность быть востребованным в любых социально-экономических условиях – это следование принципу «образование через всю жизнь». Однако сложившаяся ситуация красноречиво свидетельствует, что усилия по восстановлению и модернизации системы высшего и среднего профессионального образования сегодня совершенно недостаточны.

Проводимое сегодняшнее мероприятие должно внести свой вклад в реформирование ЖКХ, без вашего инновационного мышления невозможно развитие инновационных технологий. Мы, в свою очередь, постараемся организовывать для вас образовательные площадки, выставки, конкурсы, практические занятия на предприятиях отрасли.

Кто, кроме нас с вами, делает эту отрасль привлекательной?!

*Родина Е.А.*

*депутат Государственного Собрания – Курултая Республики Башкортостан,  
председатель Комитета ГСК РБ по жилищной политике и инфраструктурному развитию,  
Россия, г. Уфа*

## ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

### LEGAL FRAMEWORK OF REFORMING THE HOUSING AND UTILITIES SECTOR IN THE RUSSIAN FEDERATION AND BASHKORTOSTAN REPUBLIC

В настоящее время износ основных фондов в сфере ЖКХ составлял по разным отраслям более 60%. Около 30% основных фондов ЖКХ уже полностью отслужили нормативные сроки. Такое состояние жилищно-коммунального хозяйства было обусловлено рядом причин, основными из которых являются монополизированность отраслей ЖКХ, неэффективное антимонопольное регулирование деятельности естественных локальных монополий, преобладание мер административного воздействия над экономическими, что формировало затратную среду функционирования отрасли и отражалось на качестве услуг.

Для решения задач демонополизации законодатели предложили провести процесс разгосударствления организаций жилищно-коммунального хозяйства, функционирующих в этой сфере, обеспечить реальное равноправие хозяйствующих субъектов различных организационно-правовых форм и заключение соответствующих договоров на конкурсной основе.

Данный процесс начался с выходом Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ // Российская газета. – 2002. – 26 января).

Основной обобщающей характеристикой жилищно-коммунальных услуг является их необходимость для функционирования системы жизнеобеспечения городов и населенных пунктов.

Услуги, предоставляемые предприятиями отрасли, могут выступать в виде доведения до потребителей материальных носителей с определенными качественными показателями (тепловая и электроэнергия, вода и т. д.), а также в виде непосредственно работ на объекте (обслуживание жилых домов, санитарная очистка и т. д.).

Переход к полной оплате за жилищно-коммунальные услуги требовал издания ряда нормативно-правовых актов, направленных на развитие мер социальной поддержки населения.

Разработка нормативно-правовых актов осуществлялась по следующим направлениям: развитие системы управления и договорных отношений, обеспечение государственного контроля, развитие системы оплаты за жилищно-коммунальные услуги, стимулирование создания жилищных объединений, развитие системы страхования и др.

Федеральный закон от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ (Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ // Российская газета. – 2011. – № 121) уполномочил органы местного самоуправления проводить открытые конкурсы на право заключения договора управления многоквартирным домом в течение десяти рабочих дней со дня выдачи разрешения на ввод его в эксплуатацию.

Федеральным законом от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ (Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ // Российская газета. – 2011. – № 121) вводится государственный жилищный надзор, функцией которого является в том числе проверка создания, деятельности и договорных отношений жилищных объединений, однако приступить к проведению проверок инспекция в данный момент не вправе. Для решения этой проблемы представляется необходимым установить требования к организации и проведению государственного жилищного надзора на федеральном правовом уровне.

Вопросы реформирования жилищно-коммунального хозяйства находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Федерации, при этом субъекты Российской Федерации осуществляют лишь реализацию положений федерального законодательства, важной проблемой выступает недостаточная урегулированность законодательства на федеральном уровне.

Создание необходимой нормативно-правовой базы на уровне Российской Федерации позволило субъектам РФ приступить к созданию и реализации нормативно-правовой базы субъектов по реформированию ЖКХ.

Сегодня в Республике Башкортостан реформа жилищно-коммунального хозяйства предполагает:

- переход к самофинансированию организаций жилищно-коммунального хозяйства путем прекращения бюджетных ассигнований на предоставление им дотаций, а также перекрестного субсидирования потребителей;

- увеличение тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения региона до экономически обоснованного уровня, определяемого в основном путем конкурсного отбора организаций, предоставляющих эти услуги.

В этом мы опираемся на Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ.

Переход на новые принципы расчетов в жилищно-коммунальном хозяйстве в нашем регионе предполагается осуществлять постепенно, для чего целесообразно создавать механизмы привлечения и возврата средне- и долгосрочных кредитов для развития и модернизации объектов жилищно-коммунального хозяйства.

Было намечено осуществить формирование муниципальной финансово-кредитной системы, обеспечивающей реальную поддержку программ развития объектов жилищно-коммунального хозяйства республики.

Кризис неплатежей как жителей Башкортостана, так и организаций, финансируемых в основном из бюджета, не позволяет сохранить устойчивое финансирование организаций жилищно-коммунального хозяйства.

Для повышения устойчивого финансирования организаций жилищно-коммунального хозяйства должна быть активизирована работа по сокращению задолженности организаций путем выявления неплательщиков и применения к ним штрафных санкций, выпуску различных видов ценных бумаг, проведению взаимных зачетов долговых обязательств как между предприятиями, так и для погашения задолженности по налогам и платежам в федеральный и местные бюджеты, использованию в установленном порядке других эффективных форм расчетов.

Основные пути реформирования жилищно-коммунального хозяйства:

- Демонополизация и развитие конкурентной среды.

- Развитие конкуренции в жилищно-коммунальной сфере осуществляется в целях создания условий для преодоления негативных последствий монопольного или доминирующего положения (в том числе технологически обусловленного) организаций жилищно-коммунального хозяйства.

- Особенностью текущего этапа реформы жилищно-коммунального хозяйства является изменение тактики ценообразования.

Повышение оплачиваемой населением доли затрат на содержание жилья и предоставление коммунальных услуг достигается за счет относительного снижения самих затрат.

В сфере ЖКХ широкое применение находит привлечение на контрактной основе представителей частного сектора экономики для более эффективно и качественного выполнения задач.

В соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ» собственники жилых помещений в РБ также участвуют в софинансировании капитального ремонта домов. За период с 2008 по 2012 год – в размере 5% от общей стоимости ремонта, в 2013 году – 15% от стоимости ремонтных работ. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме несут расходы по финансированию капитального ремонта в 50-процентном размере доли участия в общих расходах на проведение капитального ремонта.

В Башкортостане, помимо федеральной, действуют и собственные программы капитального ремонта. В 2013 году в Республике Башкортостан с участием средств Фонда содействия реформированию ЖКХ реализуются адресная программа по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и две адресные программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, в том числе с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства.

На капитальный ремонт было направлено 444 млн. рублей.

На переселение граждан из аварийного жилищного фонда направлено 3 млрд. 317 млн. рублей, а в целом за три года на республиканские программы направлено более 732 млн. рублей, из них 498 млн. рублей из бюджета республики.

За период 2008–2013 годов Республика Башкортостан получила финансовую поддержку за счет средств Фонда на проведение капитального ремонта многоквартирных домов и переселение граждан в сумме более 12,5 млрд. рублей. При этом переселено около 16 тыс. граждан из 603 аварийных домов, капитально отремонтировано 1172 многоквартирных дома общей площадью 4,5 млн. кв. м, жилищные условия улучшили около 240 тысяч граждан.

Это, так сказать, практические результаты работы законодателей на местах.

Законодатели республики в 2005 году приняли Закон 250-з «О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан», в следующем году – № 341-з «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Башкортостан».

В 2011 году был принят Закон № 368-з «О мерах по защите прав граждан, пострадавших вследствие неисполнения застройщиками (заказчиками) обязательств по строительству многоквартирных домов на территории Республики Башкортостан». В следующем году законодатели приняли Закон № 549-з «О порядке перемещения транспортных средств на специализированную стоянку, их хранения, оплаты расходов на перемещение и хранение, а также возврата транспортных средств в Республике Башкортостан».

В последнее время законодатели республики приняли важнейшие нормативные акты, такие как Закон «Об обеспечении защиты прав граждан на предоставление жилищных и коммунальных услуг в Республике Башкортостан», Закон «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Башкортостан».

Особенно хочу остановиться на принятом в самом конце 2013 года Законе № 19-з «О правилах формирования списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, переданных в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, о порядке включения указанных граждан в эти списки». Это важнейший акт расширения социальной поддержки населения республики и укрепления социальной справедливости.

Говоря в целом, сегодня республика работает в рамках жесткого тарифного регулирования, и, конечно, это сказывается на результатах.

Для поддержания стабильной работы предприятий жилищно-коммунального комплекса Правительством Республики Башкортостан оказывается финансовая помощь муниципальным районам и городским округам, но в то же время необходимо на местах принимать меры по снижению затрат на производство услуг, наладить учет ресурсов, реализовать быстро-

окупаемые мероприятия по снижению потребления, не допускать сверхнормативных потерь при доставке коммунальных ресурсов потребителям.

Также актуальными вопросами остаются проблемы лицензирования УК, капитальный ремонт многоквартирных домов, вопросы погашения задолженности за поставленные энергоресурсы.

В заключение хочу сказать об экспертной работе в указанной области.

*Если говорить о значении общественной инициативы*, которая дает нам социальный срез, имеющий большое значение в законодательной работе, то одна из эффективных форм, которую используют многие мои коллеги – руководители партийных проектов, – это проведение круглых столов.

Важную тему мы вынесли на обсуждение 1 декабря 2013 года, когда провели круглый стол на тему «Проблемы неплатежей и задолженностей в жилищно-коммунальном хозяйстве: пути решения (законодательные аспекты)». Развивая это направление, основываясь на полученной статистике, 29 декабря 2013 года мы продолжили обсуждение темы «Внесение платежей за жилищно-коммунальные услуги с использованием различных платежных технологий: проблемы и перспективы» с участием Национального Банка РФ, других ведущих банков, операторов мобильной связи, ЕРКЦ г. Уфы.

В конце прошлого года очень серьезный резонанс в средствах массовой информации был связан с введением социальной нормы потребления электрической энергии.

Мы обсуждали его с экспертами на специализированном круглом столе. Собравшиеся очень бурно обсуждали предполагаемую к применению норму – 150 кВтч на домохозяйство и пришли к выводу, что население к переходу на «энергопакет» недостаточно подготовлено.

Постоянно работают несколько экспертных советов при Комитете по жилищной политике и инфраструктурному развитию ГС-К РФ, они на своих заседаниях выносят рекомендации, необходимые в работе законодателей.

Подводя итог, хочу заметить, что реформирование сферы ЖКХ продолжается, на очереди ряд важнейших инициатив, а самое главное в реформировании – благо и комфорт людей, наших избирателей, удобный и оптимальный механизм перемен в городах и селах.

*Спасибо за внимание!*

*Приложение: законы РФ и РБ по ЖКХ:*

#### ПЕРЕЧЕНЬ ЗАКОНОВ,

регулирующих жилищную политику и инфраструктурное развитие в целом по РФ

1. Конституция Российской Федерации. – М.: Ось-89, 2010. – 48 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: в четырех частях. – М.: Ось-89, 2009. – 576 с.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации. – М.: Ось-89, 2010. – 144 с.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ // Парламентская газета. – 2000. – 10 августа.
5. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам осуществления государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» от 18 июля 2011 г. № 242-ФЗ // Российская газета. – 2011. – 25 июля.
6. Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ // Российская газета. – 2011. – № 121.
7. Федеральный закон «О теплоснабжении» от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ // Российская газета. – 2010. – 30 июля.
8. Федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ // Российская газета. – 2009. – 27 ноября.
9. Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ // Российская газета. – 2007. – 27 июля.
10. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» от 26 декабря 2005 г. № 184-ФЗ // Российская газета. – 2005. – 29 декабря.
11. Федеральный закон «О концессионных соглашениях» от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ // Российская газета. – 2005. – 26 июля.
12. Федеральный закон «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ // Российская газета. – 2005. – 28 июля.
13. Федеральный закон «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ // Российская газета. – 2004. – 31 декабря.
14. Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: КонсультантПлюс.
15. Федеральный закон «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» от 6 мая 2003 г. № 52-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: КонсультантПлюс.
16. Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ // Российская газета. – 2002. – 26 января.
17. Федеральный закон «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ // Российская газета. – 2002. – 3 декабря.
18. Закон Российской Федерации «О государственной социальной помощи» от 17 июля 1999 г. № 178-ФЗ // Российская газета. – 1999. – 23 июля.
19. Федеральный закон «О товариществах собственников жилья» от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ // Российская газета. – 1996. – 26 июня.
20. Закон Российской Федерации «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ // Российская газета. – 1995. – 2 декабря.
21. Закон Российской Федерации «О ветеранах» от 12 января 1995 г. № 5-ФЗ // Российская газета. – 2000. – 5 января.
22. Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 // Российская газета. – 1993. – 23 января.
23. Закон Российской Федерации «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» от 3 июля 1991 г. № 1531-1 // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – № 27. – Ст. 927.
24. Указ Президента Российской Федерации «О развитии конкуренции при предоставлении услуг по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов» от 29 марта 1996 г. № 432 // Российская газета. – 1996. – 3 апреля.
25. Постановление Правительства Российской Федерации «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2011–2013 годы» от 28 сентября 2010 г. № 768 // Российская газета. – 2010. – 6 октября.
26. Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил содержания общего

имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» от 13 августа 2006 г. № 491.

27. Постановление Правительства Российской Федерации «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» от 6 февраля 2006 г. № 75 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: КонсультантПлюс.

28. Постановление Правительства Российской Федерации «О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения» от 2 августа 1999 г. № 887 // Российская газета. – 1999. – 13 августа.

29. Постановление Правительства Российской Федерации «О федеральной целевой программе «Энергосбережение России» на 1998–2005 годы» от 24 января 1998 г. № 80 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: КонсультантПлюс.

30. Постановление Правительства Российской Федерации «Об упорядочении системы оплаты жилья и коммунальных услуг» от 18 июня 1996 г. № 707 // Российская газета. – 1996. – 11 июля.

31. Постановление Правительства Российской Федерации «О государственной жилищной инспекции в Российской Федерации» от 26 сентября 1994 г. № 1086 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 23. – Ст. 2566.

32. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 19 мая 2009 г. № 691-Р «Об утверждении Программы развития конкуренции в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2009. – № 22. – Ст. 2736.

33. Приказ Госстроя Российской Федерации «Об утверждении Порядка инвентаризации дебиторской и кредиторской задолженности предприятий и организаций жилищно-коммунального комплекса» от 21 апреля 2003 г. № 142 // Нормирование в строительстве и ЖКХ. – 2003. – № 3.

34. Приказ Минстроя Российской Федерации «Об утверждении Положения о формировании договорных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве» от 20 августа 1996 г. № 17-113 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: КонсультантПлюс.

#### ПЕРЕЧЕНЬ ЗАКОНОВ

Комитета по жилищной политике и инфраструктурному развитию ГС-К РБ

1. Закон Республики Башкортостан от 27.02.1992 г. № ВС-10/44 «О приватизации жилищного фонда в Республике Башкортостан».

2. Закон Республики Башкортостан от 24.09.2008 г. № 32-з «Об отзыве от органов местного самоуправления государственных полномочий Республики Башкортостан по предоставлению гражданам субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг».

3. Закон Республики Башкортостан от 12.11.1996 г. № 59-з «О правовом статусе административных зданий и служебных помещений в Республике Башкортостан».

4. Закон Республики Башкортостан от 17.12.2008 г. № 77-з «Об организации транспортного обслуживания населения пассажирским автомобильным транспортом на территории Республики Башкортостан».

5. Закон Республики Башкортостан от 07.05.2009 г. № 122-з «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Республике Башкортостан».

6. Закон Республики Башкортостан от 23.07.1998 г. № 176-з «Кодекс Республики Башкортостан о безопасности дорожного движения».

7. Закон Республики Башкортостан от 02.12.2005 г. № 250-з «О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан».

8. Закон Республики Башкортостан от 11.07.2006 г. № 341-з «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Башкортостан».

9. Закон Республики Башкортостан от 03.03.2011 г. № 368-з «О мерах по защите прав граждан, пострадавших вследствие неисполнения застройщиками (заказчиками) обязательств по строительству многоквартирных домов на территории Республики Башкортостан».

10. Закон Республики Башкортостан от 03.07.2012 г. № 549-з «О порядке перемещения транспортных средств на специализированную стоянку, их хранения, оплаты расходов на перемещение и хранение, а также возврата транспортных средств в Республике Башкортостан».

11. Закон Республики Башкортостан от 03.07.2012 г. № 551-з «Об обеспечении защиты прав граждан на предоставление жилищных и коммунальных услуг в Республике Башкортостан».

12. Закон Республики Башкортостан от 28.06.2013 г. № 694-з «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Башкортостан».

13. Закон Республики Башкортостан от 02.12.2013 г. № 19-з «О правилах формирования списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, переданных в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, о порядке включения указанных граждан в эти списки».

**Дубовский А.Н.**

*руководитель регионального Центра общественного контроля  
в сфере ЖКХ Республики Башкортостан,  
председатель политической общественной организации «Русь»,  
Россия, г. Уфа*

## ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ СФЕРЫ ЖКХ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

### PUBLIC CONTROL OF COMMUNAL SERVICES IN THE BASHKORTOSTAN REPUBLIC

*Уважаемые коллеги!*

Более года назад Президентом Российской Федерации был подписан Указ «О мерах по обеспечению граждан доступным жильем и повышению качества услуг ЖКХ», в котором Правительству РФ совместно с органами исполнительной власти субъектов РФ поручено обеспечить создание сети общественных организаций в целях оказания содействия уполномоченным органам в осуществлении контроля за выполнением организациями коммунального комплекса своих обязанностей.

Общественная палата Российской Федерации подчеркнула целесообразность создания таких региональных центров общественного контроля, что позволит при поддержке местных властей вывести институт общественного контроля на качественно новый уровень.

Проще говоря, региональные и местные органы власти должны обеспечить создание в каждом регионе и муниципальном образовании интерактивного ресурса мониторинга ситуации в ЖКХ, системы общественного контроля с участием объединений защиты прав потребителей, некоммерческих организаций для систематизации работы с обращениями граждан по возникающим проблемам в сфере ЖКХ, проведение информационно-разъяснительной работы с гражданами по вопросам прав и обязанностей потребителей коммунальных услуг.

Президент Республики Башкортостан Рустем Закиевич Хамитов дал соответствующие поручения Администрации Президента, Правительству РБ, и в настоящее время ведется активная работа по созданию в РБ системы общественного контроля.

Предполагается создать Общественный совет при Президенте Республики Башкортостан, в обязанности которого войдут:

– координация системы общественного контроля в регионе;

– рассмотрение наиболее серьезных и часто встречающихся проблем ЖКХ, требующих вмешательства руководства региона;

– выработка путей решения проблем жилищно-коммунального хозяйства на уровне Президента. В целом Общественный совет при Президенте должен стать эффективным координатором всей системы общественного контроля в регионе.

В целях создания в республике атмосферы социального партнерства собственников, нанимателей жилья и их общественных объединений с властными, контрольными и надзорными структурами всех уровней, предприятиями и организациями сферы ЖКХ в работе по сохранению и развитию жилищного фонда и благоустройству населенных пунктов республики создан региональный Центр общественного контроля.

Мы считаем, что Центр поможет сделать рынок управления и содержания жилья более открытым и цивилизованным.

Безусловно, важное место в системе общественного контроля должны занять ТОСы, советы многоквартирных домов, а также общественные организации, занимающиеся вопросами ЖКХ.

Создав эффективную систему общественного контроля, мы в значительной мере снимем нагрузку с органов местного самоуправления в решении вопросов ЖКХ, предоставив им это время и силы для решения задач развития территорий, других социально значимых задач.

Работа Центра и его подразделений на местах позволит обеспечить необходимую постоянно действующую обратную связь между жителями республики и государственными органами, органами, разрабатывающими и принимающими нормативно-правовые акты, регламентирующие отношения в сфере обеспечения прав человека на жилище и осуществление полномочий в сфере ЖКХ. Центр общественного контроля будет наделен правом контроля за деятельностью ресурсоснабжающих организаций, ТСЖ, УК и предприятий коммунального комплекса, а также правом инициировать проверки деятельности подобных организаций со стороны государственных органов, в том числе правоохранительных, на основании жалоб потребителей.

Как показывает жизнь, органы власти и представители общественности могут эффективно взаимодействовать в вопросах осуществления контроля за качеством строительства, качеством предоставления ЖКУ, управлением МКД и т. д. Необходимо отметить, что, возможно, если бы эта работа началась раньше, многих проблем удалось бы избежать.

Для простых граждан это значит, что появилась организация, которая берется за контроль работы управляющих компаний, товариществ собственников жилья. Кроме того, Центр готов сегодня вести среди собственников жилья, жителей городов и районов мощную просветительскую работу, и сегодня в этом назрела острая необходимость. Население не владеет полной информацией о работе ЖКХ как в масштабах Российской Федерации, так и в Республике Башкортостан. Вот, к примеру, в последние месяцы 2012 года и в 2013 году на федеральном государственном уровне принят ряд серьезных документов:

– Федеральный закон № 271 от 25.12.12 года «О внесении изменений в ЖК РФ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах»;

– Постановление Правительства РФ № 146 от 21 февраля 2013 года «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013–2015 годы»;

– Постановление Правительства РФ № 290 от 3 апреля 2013 года «О минимальном перечне услуг

и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

– Постановление Правительства РФ № 344 от 16 апреля 2013 года «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг»;

– Постановление Правительства РФ № 416 от 15 мая 2013 года «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

Однако должной разъяснительной работы с населением да и со специалистами управляющих организаций, ТСЖ в настоящее время, к сожалению, не проводится.

Сегодня активность граждан растет. Продвинутые собственники жилья в многоквартирных домах больше не хотят быть в тени. Они считают, что могут и должны принимать участие в разработке программ и проектов ЖКХ. У многих из них есть дельные предложения по поводу содержания и ремонта многоквартирных домов. И с появлением Центра общественного контроля РБ у собственников квартир появился шанс быть услышанными.

Проблемы жилищно-коммунального хозяйства, к сожалению, стали отрицательным понятием. И решение этих проблем стало общенародной задачей.

Одна из важных форм осуществления общественного контроля в сфере ЖКХ – широкое общественное обсуждение острых проблем, волнующих граждан, и формирование путей их решения.

И чем сложнее проблемы, чем они острее, тем более публичным должно быть обсуждение порядка и правил, с которыми мы подходим к решению этих проблем.

Структура регионального общественного контроля предусматривает создание Общественных советов при главах муниципалитетов, муниципальные отделения Центра общественного контроля в сфере ЖКХ Республики Башкортостан, центры жилищно-просвещения при муниципалитетах, группы молодежного контроля и интерактивного мониторинга ЖКХ в городе и районе.

Задачами Общественных советов при главах администрации муниципалитетов являются:

– выявление, сбор, обработка и систематизация проблем в муниципальных образованиях с помощью интерактивного ресурса мониторинга ЖКХ;

– оказание помощи гражданам, столкнувшимся с проблемами в области ЖКХ, недопониманием их со стороны управляющих организаций, совместный поиск решения возникших вопросов;

– вынесение проблем через региональный Центр общественного контроля, требующих вмешательства руководства республики, на Общественный совет при Президенте РБ;

– организация работы муниципальных центров жилищного просвещения и консультационных пунктов.

В итоге задача Общественных советов при главах муниципалитетов, объединяющих все общественные, правозащитные организации города или района, должна стать инструментом оперативного выявления и решения ключевых проблем ЖКХ на территории муниципалитетов.

Немаловажную роль мы отводим и созданию условий активного участия в общественном контроле ЖКХ молодежи. Молодежный контроль должен оказывать активное содействие развитию системы общественного контроля на всех уровнях.

*Уважаемые участники совещания!*

Тема жилищно-коммунального хозяйства сегодня становится резонансной. В государственные органы все больше и больше поступает сигналов о некачественном предоставлении услуг ЖКХ. В муниципальных образованиях также растет число жалоб и обращений по различным вопросам. Поэтому перед нами стоит большая задача помочь гражданам разобраться в возникающих вопросах и защитить их интересы.

Контроль, всегда и во всем, является неотъемлемым средством достижения цели.

Региональный Центр общественного контроля в сфере ЖКХ Республики Башкортостан приглашает к сотрудничеству контрольно-надзорные органы, общественные организации, иные сообщества граждан, общественные и молодежные организации экологического контроля в целях координации усилий в работе по наведению порядка в жилищно-коммунальной отрасли, понимая, что только совместными усилиями возможно реформировать ЖКХ, создать достойные условия для проживания граждан.

Результатом работы регионального Центра общественного контроля в сфере ЖКХ должны стать:

- повышение прозрачности ЖКХ, лояльности потребителей и, как следствие, увеличение инвестиций и снижение дебиторской задолженности;
- ускорение решения реальных проблем в сфере ЖКХ;
- повышение удовлетворенности граждан качеством жилищно-коммунальных услуг;
- просвещение потребителей;
- формирование позитивного образа жилищно-коммунальной отрасли.

**Сафуанов Р.М.**

*доктор экономических наук, профессор,  
директор Уфимского филиала ФГБОУ ВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»,  
Россия, г. Уфа*

## МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФИНАНСОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИННОВАЦИОННЫХ ПРОГРАММ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ЖКХ

### METHODOLOGICAL BASIS OF THE FINANCIAL PROVIDING AND INNOVATIVE DEVELOPMENT PROGRAMS OF THE UTILITIES SERVICES

Оставаясь крупнейшей сферой экономической деятельности с годовым оборотом около 4 трлн. руб. и занимая около 30% от всех основных фондов России, жилищно-коммунальное хозяйство страны обладает значительными резервами повышения энергетической эффективности до 40–50%. В период 2014–2017 годов и последующие годы реализация этого потенциала может быть тесно связана с выполнением программ модернизации региональных коммунальных систем.

Важным шагом в этом направлении является методическое обеспечение процессов разработки таких программ с использованием современных механизмов

программно-целевого подхода [1]. Однако, по нашему мнению, в настоящее время в процессе методического обеспечения процессов формирования региональных программ модернизации систем коммунальной инфраструктуры следует учитывать принципиальные различия в порядке разработки производственных, инвестиционных и инновационных программ в коммунальной сфере. Первые два типа программ были определены в соответствующих федеральных законах.

Производственная программа включает:

- 1) обоснование обеспечения прогнозируемого объема и качества производимых организацией комму-

нального комплекса товаров (оказываемых услуг) в соответствии с требованиями, установленными техническими регламентами, с экологическими нормативами и имеющимися производственными возможностями организации коммунального комплекса;

2) план мероприятий по повышению эффективности деятельности организации коммунального комплекса, предусматривающий улучшение качества производимых ею товаров (оказываемых услуг) и проведение при необходимости мероприятий по реконструкции эксплуатируемой этой организацией системы коммунальной инфраструктуры;

3) план мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в целях реализации программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности в соответствии с требованиями законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Аналогично по видам деятельности организаций коммунального комплекса в законодательстве определены понятия инвестиционных программ:

– инвестиционная программа организации коммунального комплекса по развитию системы коммунальной инфраструктуры – определяемая органами местного самоуправления для организации коммунального комплекса программа финансирования строительства и (или) модернизации системы коммунальной инфраструктуры и объектов, используемых для утилизации (захоронения) бытовых отходов, в целях реализации программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры [2];

– инвестиционная программа организации, осуществляющей горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение, – программа мероприятий по строительству, реконструкции и модернизации объектов централизованной системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения [3];

– инвестиционная программа организации, осуществляющей регулируемые виды деятельности в сфере теплоснабжения, – программа финансирования мероприятий организации, осуществляющей регулируемые виды деятельности в сфере теплоснабжения, по строительству, капитальному ремонту, реконструкции и (или) модернизации источников тепловой энергии и (или) тепловых сетей в целях развития, повышения надежности и энергетической эффективности системы теплоснабжения, подключения (технологического присоединения) теплопотребляющих установок потребителей тепловой энергии к системе теплоснабжения [4].

Из определений можно сделать вывод, что первым признаком классификации программ модернизации коммунального комплекса является предмет

программирования. В случае производственных программ в качестве предмета выступает процесс повышения эффективности оказания услуг на основе капитального ремонта и реконструкции, а в случае инвестиционной программы – развитие системы коммунальной инфраструктуры на основе нового строительства и модернизации.

Таким образом, можно определить, что предметом производственной программы является возможность воспроизводства и переустройства существующей системы, а предметом инвестиционной программы – возможность расширения и улучшения имеющейся системы.

Вторым признаком классификации программ выступает основной источник обеспечения финансовых потребностей на реализацию программы. В соответствии с Федеральным законом № 210-ФЗ:

– «финансовые потребности организации коммунального комплекса, необходимые для реализации ее производственной программы, обеспечиваются за счет средств, поступающих от реализации товаров (оказания услуг) данной организации по тарифам на товары и услуги, установленным для данной организации» (п. 1 ст. 7);

– «финансовые потребности организаций коммунального комплекса, участвующих в реализации программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, которые необходимы для реализации их инвестиционных программ, обеспечиваются за счет средств, поступающих от реализации товаров (оказания услуг) указанных организаций, в части установленных надбавок к ценам (тарифам) для потребителей данного муниципального образования (части территории этого муниципального образования), а также за счет платы за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения» (п. 1 ст. 10).

Таким образом, реализация производственной программы финансируется за счет текущих доходов, получаемых организациями коммунального комплекса в соответствии с установленными тарифами на товары и услуги, предоставляемыми этими организациями. А реализация инвестиционной программы, кроме установления надбавок к тарифам и платы за подключения, может осуществляться за счет инвестиций, привлекаемых концессионером из других источников (п. 3 ст. 10 ФЗ № 210-ФЗ).

Ключевым, на наш взгляд, является третий признак классификации – ожидаемый результат реализации программ. Из содержания п. 2 ст. 7 Федерального закона № 210-ФЗ можно сделать вывод, что производственная программа ориентирована, прежде всего, на обеспечение прогнозируемого объема и качества оказываемых услуг в соответствии с производственными параметрами системы, а затем – по-

вышение эффективности и энергосбережение. При этом срок реализации производственной программы, как правило, составляет от одного до трех лет.

Из содержания пунктов 5–6 статей 2 и 11 Федерального закона № 210-ФЗ можно определить, что основным ожидаемым результатом инвестиционной программы является развитие (улучшение производственных параметров) объектов и систем коммунальной инфраструктуры в соответствии с перспективными потребностями жилищного и промышленного строительства, определенных в документах территориального планирования, а также в программе повышения энергоэффективности при условии повышения качества услуг и улучшения экологической ситуации. При этом срок реализации инвестиционной программы составляет, как правило, от трех до пяти лет.

На основе трех выделенных признаков и анализа методических основ и обобщения опыта формирования инновационных программ модернизации сложных систем можно определить и специфику инновационных программ модернизации системы коммунальной инфраструктуры:

1. Предметом такой программы выступают инновационные процессы и мероприятия, «согласованные по ресурсам, исполнителям и срокам их осуществления; и обеспечивающие эффективное решение задач по освоению и распространению принципиально новых видов продукции или технологий» (см. Финансовый словарь на [dic.academic.ru](http://dic.academic.ru)).

2. Источник финансирования – прежде всего, средства крупных инвесторов и государства на условия государственно-частного партнерства.

3. Ожидаемый результат – развитие систем коммунальной инфраструктуры в соответствии с новыми потребностями жилищного и промышленного строительства и перспективными возможностями научного, технологического, технического и управленческого прогресса. При этом срок реализации не менее 5 лет.

Традиционно содержание программ включает в себя несколько блоков, в том числе:

- анализ объекта для выявления проблем функционирования и развития;
- прогнозирование перспектив развития объекта;
- изучение достижений научно-технического прогресса для генерирования, оценки и выбора вариантов программных мероприятий;
- обоснование целесообразности реализации программы с точки зрения ее ожидаемых результатов;
- формирование системы организации и контроля выполнения программы для обеспечения ответственности фактических результатов ожидаемым.

Указанные блоки программ модернизации могут реализовываться с использованием совокупности средств и инструментов, представленных на рис. 1.

Исходя из указанной выше специфики производственных, инвестиционных и инновационных программ можно предположить, что существуют и различия в процессах их разработки [4, 5, 6, 7].

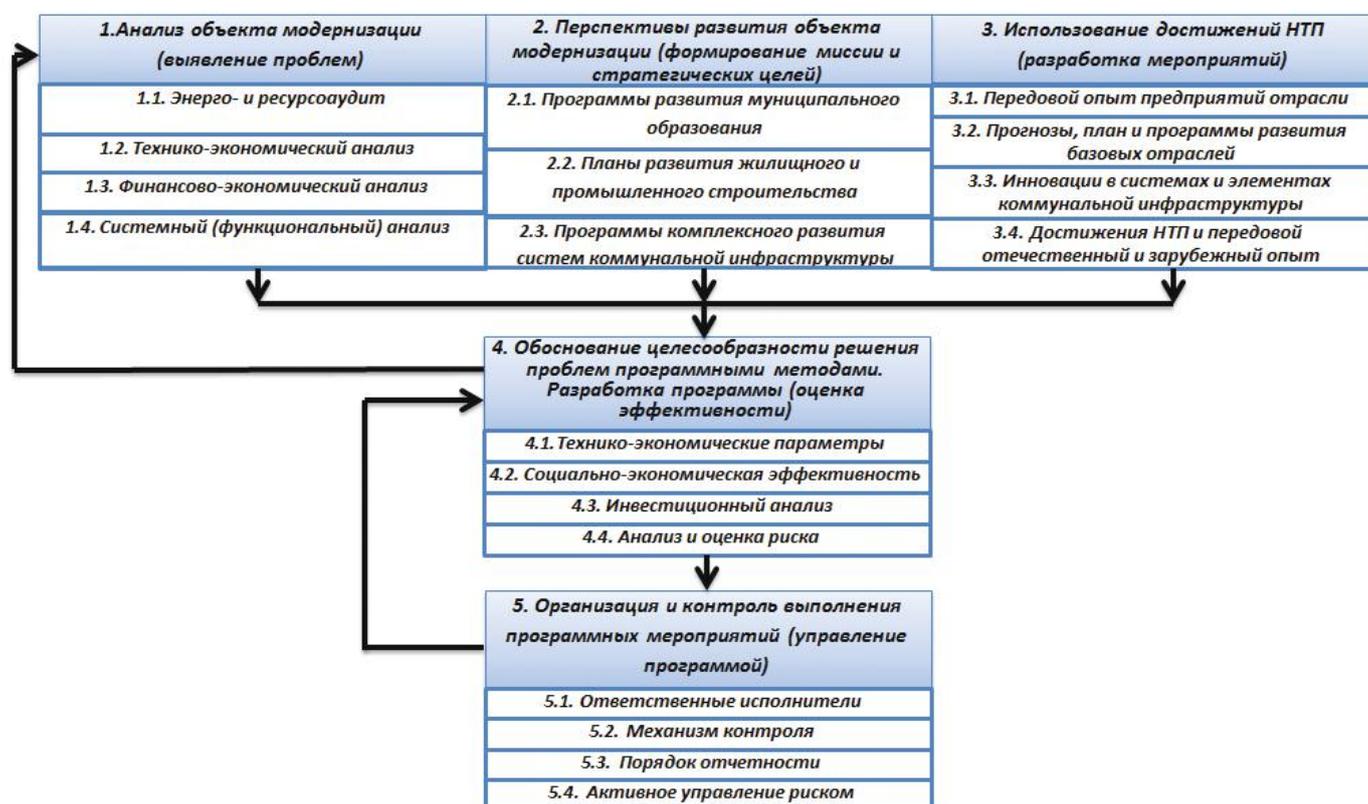


Рис. 1. Блоки формирования программ модернизации систем коммунальной инфраструктуры

Так, на рис. 2 представлена блок-схема формирования производственных программ.

Учитывая положения законодательства в области регулирования тарифов организаций коммунального комплекса и необходимость повышения энергоэффективности, а также методическое обеспечение по разработке производственных программ [8], можно отметить, что в процессе формирования таких программ, как правило, используются наиболее укрупненные и детерминированные оценки, бази-

рующиеся на результатах энергоаудита и технико-экономического анализа объектов. Цели реализации и набор мероприятий производственных программ формируются на эвристическом уровне с использованием знаний и опыта специалистов, эксплуатирующих соответствующие СКИ. Порядок управления реализацией производственных программ является традиционным и включает в себя ответственных исполнителей, механизм контроля и порядок предоставления отчетности [3].



Рис. 2. Блок-схема формирования производственных программ развития систем коммунальной инфраструктуры

Принципиальное отличие представленной на рис. 3 схемы формирования инвестиционных программ от предыдущей заключается в использовании более точных, обоснованных и аналитических методов и инструментов принятия решений, в том числе:

- финансово-экономического анализа при выявлении проблем функционирования;
- прогнозирования объемов жилищного и промышленного строительства и оценки потребности в коммунальной инфраструктуре;
- прогнозирования денежных потоков, дисконтирования и оценки ожидаемых значений критериев экономической и социальной эффективности.

Таким образом, осуществляется более высокий уровень структуризации и проработанности программ развития СКИ по сравнению с произ-

водственными программами. В нашем понимании, представленный процесс разработки инвестиционных программ является эффективным и самодостаточным с точки зрения рассмотрения проблемы модернизации коммунальной инфраструктуры преимущественно как экономических и технологических систем, характеризующихся относительной стабильностью развития, простотой экономического моделирования и высокой степенью структурируемости и упорядоченности.

Однако, как показывает опыт последних лет, нестабильные социальные, экономические, экологические и прочие факторы и условия предоставления коммунальных услуг требуют рассмотрения коммунального комплекса как сложной социально-экономической системы, функционирующей

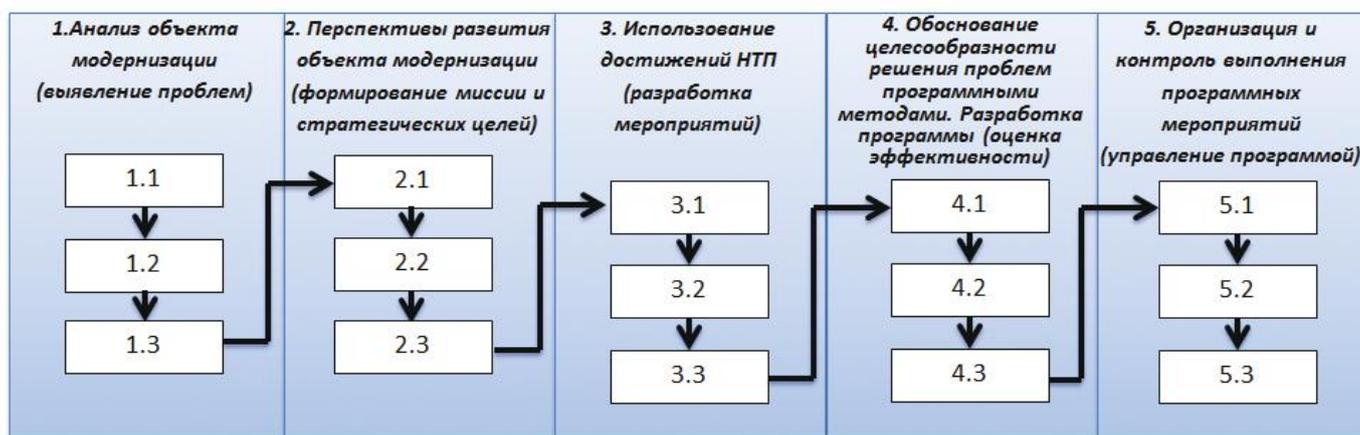


Рис. 3. Блок-схема формирования инвестиционных программ развития систем коммунальной инфраструктуры

и развивающейся в усугубляющихся условиях неопределенности и риска с целью достижения высоких экономических результатов. В этих условиях традиционные детерминированные и эвристические методы и инструменты становятся непродуктивными.

В этой связи необходим переход к разработке инновационных программ, что требует (см. рис. 4): подключения новейших инструментариев системного анализа, в том числе кластеризации и морфологического анализа; использования передовых

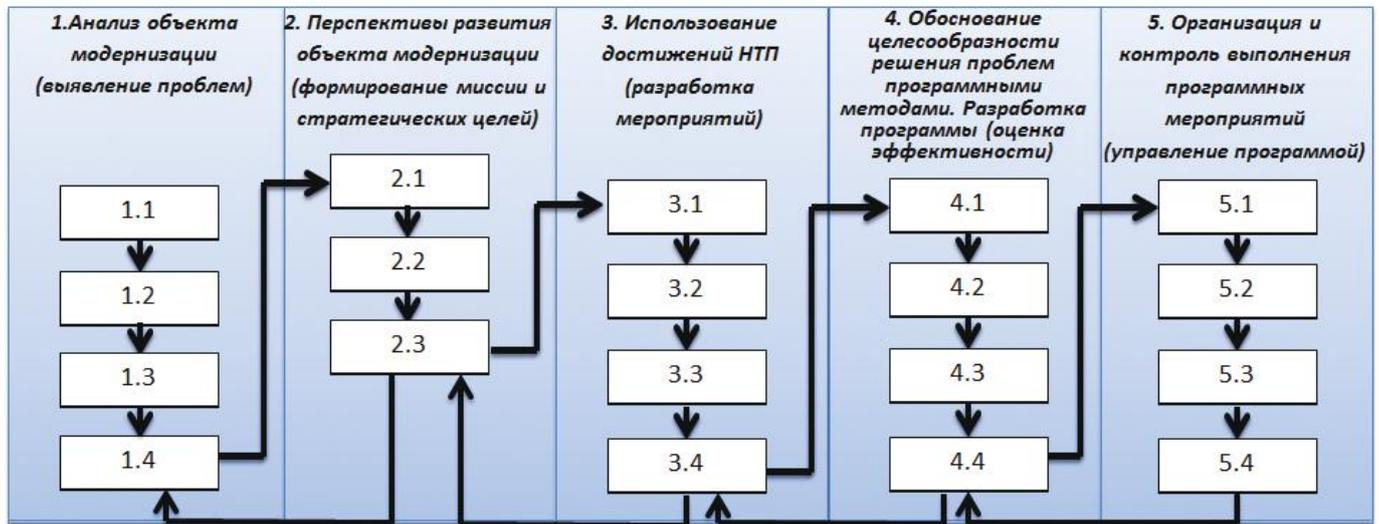


Рис. 4. Блок-схема формирования инновационных программ развития систем коммунальной инфраструктуры

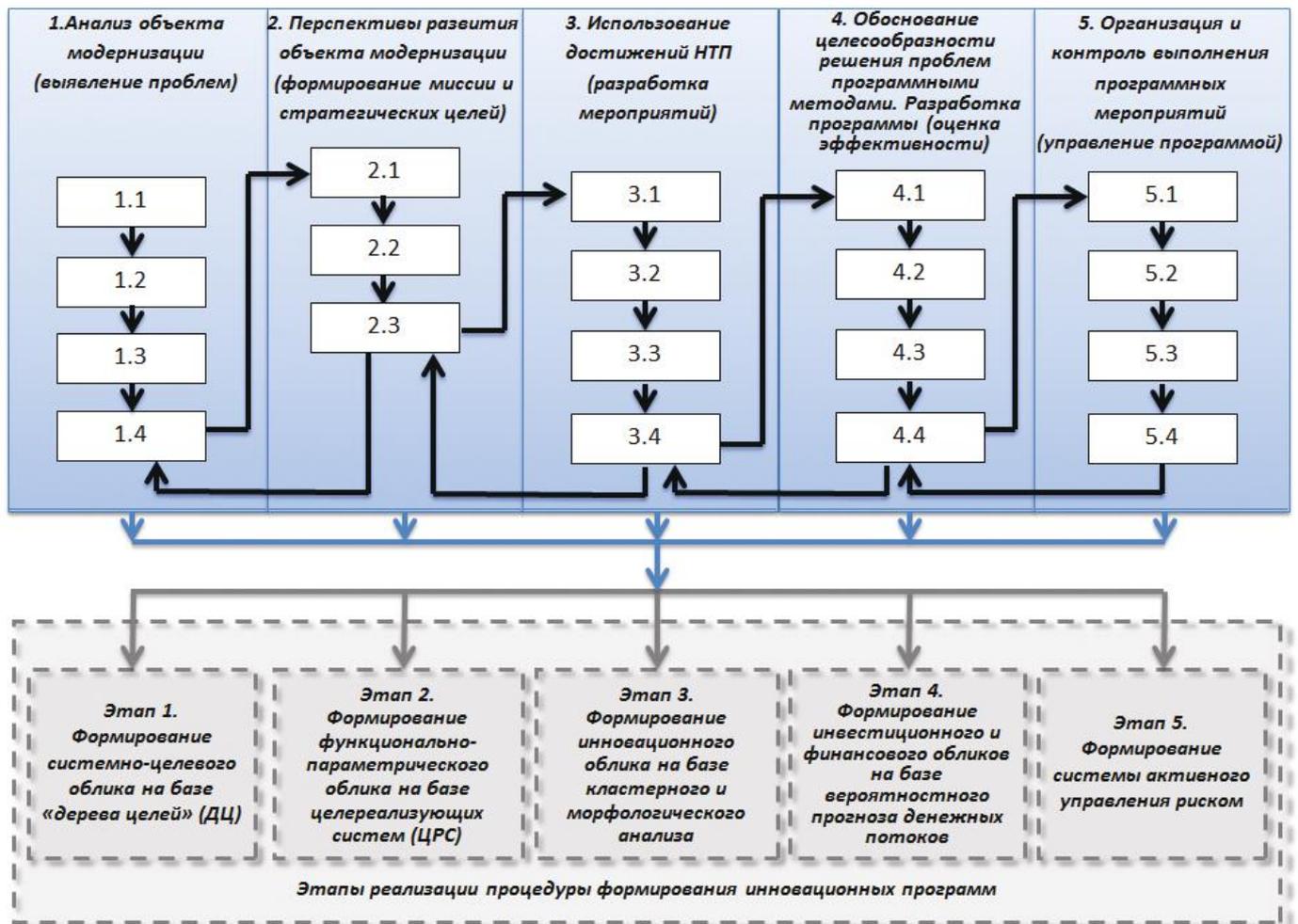


Рис. 5. Структура и этапы формирования инновационных программ

и перспективных достижений НТП; осуществления оценки стохастических процессов в функционировании и развитии комплекса; формирования системы активного управления риском; использования итеративных процедур, алгоритмов и оптимизации.

Включение новых элементов в блок-схему программ развития СКИ на инновационной основе требует переосмысления механизмов их разработки. С этой целью предлагается выделить пять этапов формирования программ, представленных на рис. 5 [11].

Эффективность предлагаемого перехода к разработке инновационных программ модернизации региональных коммунальных систем обеспечивается более высокими ожидаемыми результатами разработки и реализации программ за счет поиска и выбора наиболее результативных мероприятий. По некоторым оценкам, ожидаемый прирост энергоэффективности сферы ЖКХ за счет использования «инвестиционных программ» может составить до 6% в год, а «инновационных программ» – до 10% в год. Это позволит обеспечить более высокие показатели соотношения «эффект – затраты» и окупаемость инвестиций, включая затраты на НИОКР, проектирование и модернизацию систем коммунальной инфраструктуры.

В настоящее время в рамках освоения методических рекомендаций [10] целесообразно определить муниципальные образования в качестве объектов для апробирования и оценки эффективности вышеизложенных методических положений разработки региональных программ модернизации систем коммунальной инфраструктуры.

*Список литературы:*

1. *Федеральный закон* от 21.06.2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».
2. *Федеральный закон* от 30.12.2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса».

3. *Федеральный закон* от 07.12.2011 г. № 416-ФЗ (ред. от 30.12.2012 г.) «О водоснабжении и водоотведении».

4. *Федеральный закон* от 27.07.2010 г. № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2012 г.) «О теплоснабжении» (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2013 г.).

5. *Приказ* Минрегиона России от 14.04.2008 г. № 48 «Об утверждении методики проведения мониторинга выполнения производственных и инвестиционных программ организаций коммунального комплекса».

6. *Приказ* Минрегиона России от 10.10.2007 г. № 99 «Об утверждении методических рекомендаций по разработке инвестиционных программ организаций коммунального комплекса».

7. *Приказ* Минрегиона России от 10.10.2007 г. № 100 «Об утверждении Методических рекомендаций по подготовке технических заданий по разработке инвестиционных программ организаций коммунального комплекса».

8. *Приказ* Минрегиона России от 10.10.2007 г. № 101 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке производственных программ организаций коммунального комплекса».

9. *Приказ* Минрегиона России от 06.05.2011 г. № 204 «О разработке программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципальных образований».

10. *Рекомендации* по подготовке заявок на предоставление финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и приложений к ней, утвержденных решением правления Фонда от 22.02.2013 г., протокол № 394.

11. *Бублик Н.Д., Ситников А.А., Чувилин Д.В.* Проблемы разработки программ развития коммунального комплекса региона: монография [Текст]. – Уфа: Вагант, 2010. – 259 с.

**Валиев Ш.З.**

доктор экономических наук, профессор,  
заведующий кафедрой «Региональная экономика и управление»  
ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный университет экономики и сервиса»,  
Россия, г. Уфа

## О ПРОБЛЕМЕ КАДРОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

### ABOUT THE STAFF PROBLEM OF THE EFFECTIVE MANAGEMENT OF THE HOUSING FUND

Реформирование жилищно-коммунального комплекса нашей страны продолжается более 20 лет! Главным позитивным результатом реформы ЖКХ 1992–2013 гг. следует признать неоспоримый факт: жилищно-коммунальный комплекс Российской Федерации в основном функционирует устойчиво. Масштабность, сложность и важность этого сектора российской экономики трудно переоценить.

Однако темпы и результаты реформирования ЖКХ за последние 20 лет не в полной мере удовлетворяют многих наших граждан. Социологические опросы, отчеты государственных органов, официальная статистика, обращения граждан в различные структуры свидетельствуют, что в настоящее время наиболее острой социальной проблемой является ситуация в жилищно-коммунальном комплексе России.

Успешная реализация реформ жилищной сферы невозможна без квалифицированного управленческого персонала. Однако анализ ситуации в сфере предоставления жилищных и коммунальных услуг показывает, что ни один из четырех основных участников данного процесса – *население, управляющие организации, поставщики коммунальной услуги и местная власть* – не удовлетворен положением дел. Неудовлетворенность субъектов рынка жилищных и коммунальных услуг сегодняшним положением дел имеет вполне объективные основания. Одна из существенных причин сложившейся ситуации – неэффективная организация системы подготовки профессиональных кадров в области управления ЖКХ как в органах местного самоуправления, так и на предприятиях отрасли в свете требований Жилищного кодекса РФ. *Между спросом и предложением на рынке профессиональных менеджеров в ЖКХ – огромный разрыв.*

Проведение рыночных реформ в России оказало серьезное влияние на процессы подготовки кадров в сфере ЖКХ. Необычайно возросла актуальность эффективного кадрового сопровождения проводимой реформы и возникла необходимость наряду с реформированием экономического механизма най-

ти пути резкой интенсификации работы по подъему уровня квалификации и компетентности работников предприятий любой формы собственности в этой важной для всех сфере.

В своем докладе считаем необходимым остановиться на наиболее острой проблеме – повышении эффективности управления многоквартирными домами. Недаром Президент Российской Федерации В.В. Путин на совещании по вопросам повышения качества жилищно-коммунальных услуг (в ноябре 2012 г.) среди основных проблемных вопросов ЖКХ, которыми необходимо заниматься сегодня в первую очередь, обозначил вопрос управления многоквартирными домами. По словам Президента РФ: *«В этой сфере растет количество злоупотреблений и следует признать, что значительная часть законодательных норм, которые вырабатывались в последнее десятилетие, не только не улучшала, но и запутывала ситуацию в управлении многоквартирными домами»* [1].

В последнее время резко возросло число жалоб на работу отрасли. Так, за 2013 год в Госжилинспекцию РБ поступило более 12 тысяч обращений от физических, юридических лиц, органов исполнительной власти, средств массовой информации, что на 125% больше, чем за аналогичный период 2012 года [2]. В ходе инспекционных проверок выявлено свыше сорока трех тысяч нарушений по технической эксплуатации жилищного фонда, правилам пользования жилыми помещениями и обеспечению коммунальными услугами.

При этом в структуре жалоб увеличиваются жалобы по вопросам управления жилищным фондом (неудовлетворительной работы управляющих компаний) и ненадлежащего содержания общего имущества с 43% из общего числа в 2012 году до 51% в 2013 году.

Специалисты отмечают, что на одно проверенное жилое здание в среднем приходится 5,2 факта нарушений, в ряде многоквартирных домов при инспектировании выявляются до 15 и более нарушений как

по технической неисправности конструкций и инженерных систем, так и некомплектности технической документации.

Названные факты свидетельствуют о том, что на современном этапе реформы ЖКХ к числу важнейших проблем относится *неэффективность содержания и эксплуатации жилищного фонда*. Во многом это связано с отсутствием подлинного участия населения в управлении своими домами, разрозненностью собственников жилья и отсутствием системного контроля качества работ и услуг. Приватизация квартир в многоквартирных домах еще не сделала их обладателей эффективными собственниками. Несмотря на ежегодный рост жалоб, собственники по-прежнему практически не участвуют в управлении своим имуществом.

С развитием товариществ собственников жилья к управлению многоквартирными домами пришла масса людей, имеющих самое смутное представление о тех проблемах, которые возникают в процессе этой деятельности. Ежегодная сменяемость председателей правлений ТСЖ достигает 35–40% [3]. Одни уходят сами. Других сменяют бесконфликтно. Третьих привлекают к уголовной ответственности за нанесение материального ущерба собственникам помещений. Современный жилой многоквартирный дом – сложное инженерное сооружение, которое должно обеспечивать комфортное и безопасное проживание людей. Управление многоквартирным домом требует обширных знаний в различных областях: инженерии, менеджменте, экономике, маркетинге, бухгалтерии, социологии, психологии. В процессе управления МКД реализуются около 200 функций управления, процедуры и схемы, выполнение которых требует знания свыше 300 нормативных актов. Председатель товарищества собственников жилья – это универсал, который должен знать правила эксплуатации жилых зданий, уметь разговаривать с жильцами, представителями органов власти и поставщиками, уметь заключать договоры, вести делопроизводство. Все вопросы в ТСЖ (аренда нежилых помещений, ремонт) решаются общим собранием жильцов, но и его надо уметь организовать и провести.

Не наблюдается высокого профессионализма и в управляющих организациях. В эту сферу, почувствовав «запах легких денег», хлынули непрофессионалы. Бесконтрольная эксплуатация МКД такими организациями стимулируется разрозненностью собственников жилья и отсутствием системного контроля качества работ, что очень скоро обернется печальными последствиями. Перед органами местного самоуправления и государственной власти стоит проблема разрушающегося жилья.

Острота названной проблемы побудила законодателя рассмотреть необходимость введения

обязательного лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами с 1 сентября 2014 года (проект закона в настоящий момент находится на рассмотрении Госдумы). В соответствии с законопроектом лицензионным требованием будет являться наличие у должностного лица (соискателя) лицензии квалификационного аттестата.

Разрешение проблемы в области кадрового обеспечения жилищного и коммунального хозяйства носит системообразующий характер для отрасли в целом. По оценке специалистов, в настоящее время в России доля работников коммунального хозяйства с высшим и средним профессиональным образованием составляет лишь 7% [4]. Системы заказа кадров, квалификационных характеристик к ним и стандартов самой профессии в ЖКК не сформировано.

Серьезные системные проблемы кадрового обеспечения жилищно-коммунального комплекса страны не позволяют эффективно разрешать задачи модернизации и реформирования ЖКХ, а порой и напрямую тормозят эти процессы [5]. Дает себя знать также отсутствие системы заказа на подготовку кадров в сфере ЖКХ, методического обеспечения этой работы, системы должностных квалификаций и профессиональных стандартов, механизма персонализации ответственности и управления профессиональными рисками (аттестации и сертификации персонала).

Переход к инновационной экономике в сфере ЖКХ выдвигает принципиально новые требования к специалистам по управлению качеством ЖКУ. В настоящее время руководящим кадрам недостает компетентности, управленческой культуры, психологической устойчивости, умения работать в кризисных и экстремальных ситуациях. Существенным тормозом экономических и организационных нововведений стали сформировавшиеся в прежних условиях управления и хозяйствования традиции, знания, умения и навыки основной части кадров.

Необходимо также отметить, что интерес к отрасли ЖКХ среди молодежи крайне низок. Такая ситуация вызвана тем, что до настоящего времени специалист в сфере ЖКХ относится к числу непрестижных профессий, и здесь также без широкого жилищного просвещения молодежь в скором времени в сферу ЖКХ не придет.

Важнейшая задача сегодня – организовать обучение руководителей органов МСУ, работников предприятий ЖКХ, а также актива территориального общественного самоуправления инновационным рыночным формам решения проблем взаимодействия с управляющими компаниями и товариществами собственников жилья (далее ТСЖ), социальной защиты малоимущих граждан, основам работы по концессионным соглашениям, методам внедрения

персонифицированных счетов, основам тарифообразования в ЖКХ, изменениям законодательства при формировании муниципального заказа, информационному обеспечению систем управления многоквартирными домами и др.

Только сейчас определяется круг специальностей для жилищного управления, разрабатываются учебные программы. Вузы, пытаясь найти свой путь, решают начать с адаптации существующих программ по управлению недвижимостью к потребностям управления многоквартирными домами. Академическая среда достаточно консервативна и не любит реагировать на изменения спроса быстро. Сказывается слишком длительная процедура утверждения программ. Да и работодатель не готов сегодня платить за длительный срок обучения. Кроме того, выпускник вуза получает практику на рабочем месте, а это дополнительная нагрузка для работодателя. Как правило, получение академического образования предполагает длительные сроки.

Все это говорит о крайней актуальности и своевременности постановки вопроса не только о разработке новых образовательных продуктов (учебных программ и планов, методик преподавания и пр.) для обучения специалистов в жилищно-коммунальной сфере, но и повышения квалификации, обновления знаний преподавателей по тематике предоставления жилищных и коммунальных услуг.

За рубежом необходимость получения специального образования для работы управляющим жилым домом возникает не из-за законодательных требований, а по условиям рынка: собственники не доверяют управление своим имуществом неквалифицированным специалистам. И наоборот, наличие сертификатов о специальном образовании, особенно общепризнанных на национальном или международном уровне, повышает шансы управляющего на получение заказа от собственников и высокую оплату своего труда.

Таким образом, среди основных приоритетов, решение которых позволит сформировать условия для развития эффективного, конкурентного рынка в жилищной сфере Республики Башкортостан и г. Уфы, должны быть формирование и развитие кадрового потенциала отрасли ЖКХ.

Важнейшая задача сегодня – выработка стратегических направлений по подъему уровня квалификации и компетентности работников предприятий ЖКХ, независимо от формы собственности. Разработка региональной концепции формирования и развития кадрового потенциала отрасли должна быть направлена на решение следующих задач:

– определение профессиональных и квалификационных требований по основным функционально-должностным категориям (в том числе и ТСЖ) с учетом технического переоснащения предприятий ЖКХ;

– формирование системы подготовки, переподготовки, повышения квалификации как технического персонала, так и управленцев;

– создание кадрового резерва предприятий ЖКХ, управляющих компаний и ТСЖ на региональном и муниципальном уровнях;

– координация деятельности по обучению и аттестации кадров руководителей и специалистов в регионах и муниципальных образованиях;

– финансирование методического и информационного обеспечения всей работы по подготовке и повышению квалификации кадров;

– финансирование консультационной поддержки кадров (в первую очередь в ТСЖ);

– определение порядка стимулирования персонала предприятий ЖКХ в повышении качества услуг.

Помимо повышения профессионального уровня работников жилищно-коммунального хозяйства, не менее важна задача жилищного просвещения и жилищной культуры граждан. Не секрет, что большинство россиян недовольны качеством услуг ЖКХ. Но частично «народный гнев» можно было бы сократить, если бы население заранее готовили к предстоящим нововведениям, разъясняли бы им варианты действий. Это касается и вопросов, связанных с правом собственности, и тарифообразования, и энергосбережения. «Сами жители не очень-то торопятся вникать в жилищно-коммунальные вопросы. Некоторые откровенно не готовы к тому, чтобы взять на себя часть ответственности за решение своих бытовых проблем. Но есть и такие граждане, которые и рады бы дойти до самой сути, когда, например, им приходится очередная платежка, но сделать это практически невозможно», – отмечают члены Комиссии по местному самоуправлению и жилищно-коммунальной политике Российской общественной палаты [6].

На наш взгляд, Уфимский государственный университет экономики и сервиса обладает необходимыми ресурсами для того, чтобы стать одним из центров подготовки профессиональных менеджеров для регионального рынка жилищно-коммунальных услуг, управдомов, руководителей товариществ собственников жилья, инициативных граждан, членов территориального общественного самоуправления.

Во-первых, в УГУЭС создан и эффективно функционирует Институт непрерывного и дополнительного образования.

Во-вторых, преподавателями кафедры «Региональная экономика и управление» УГУЭС, в рамках подготовки специалистов и бакалавров по государственному и муниципальному управлению, накоплен значительный опыт преподавания и методического обеспечения дисциплин по экономике ЖКХ, организации городского хозяйства, экономике города и т. п.

В-третьих, кроме преподавателей названной кафедры, в УГУЭС имеется значительный штат высокопрофессиональных преподавателей в области бухгалтерского учета в коммерческих и некоммерческих организациях (в нашем случае – ТСЖ), налогообложения, ведения финансового анализа и отчетности. Данные преподаватели могли бы быть привлечены к ведению курсов по подготовке бухгалтеров для ТСЖ.

Для менеджеров, инициативных групп, председателей товариществ собственников жилья, членов правления, домкомов и других заинтересованных лиц можно организовать в УГУЭС краткосрочные курсы по подготовке профессиональных управляющих жилищным фондом и бухгалтеров ТСЖ. Цель курсов – научить правильно (в соответствии с Жилищным кодексом РФ) созывать и проводить общие собрания собственников помещений по выбору управления домом, управлять конфликтами, работать с людьми (собственниками) и организовывать их для достижения определенных целей, научить правильно и эффективно управлять ТСЖ, налогообложению; планированию деятельности; работе с оценщиками, земельно-правовым отношениям.

Сегодня УГУЭС готов предоставить услуги по следующим видам обучения управленческих кадров и иных работников сферы ЖКХ:

*Основное образование:*

– по направлению подготовки 081100.62 Государственное и муниципальное управление, диплом бакалавра, диплом магистра.

*Дополнительное образование:*

Курсы повышения квалификации по направлениям:

1. «*Основы управления многоквартирными домами*»:

– реформирование системы управления жилищным фондом городов;

– управление многоквартирным домом;

– управление общим имуществом в многоквартирном доме: содержание и ремонт общего имущества;

– предоставление и оплата коммунальных услуг;

– энергоаудит и управление энергосбережением в жилом фонде;

– страхование в жилищной сфере;

– социально-психологический климат в доме, конфликтология.

2. «*Малое предпринимательство в ЖКХ*»:

– организационно-правовые и финансово-экономические аспекты участия малых предприятий в реформировании ЖКХ;

– практика создания, опыт работы и особенности бизнес-планирования малых предприятий в сфере ЖКХ;

– антикризисное управление на предприятиях ЖКХ.

3. «*Экономическое регулирование ЖКХ*»:

– бухгалтерский и налоговый учет в коммерческих организациях ЖКХ;

– бухгалтерский и налоговый учет в ТСЖ;

– тарифообразование в ЖКХ и новые принципы регулирования тарифов.

4. «*Обучение председателей домовых комитетов*».

5. «*Курсы по профессиональной подготовке для руководителей товариществ собственников жилья*».

Продолжительность обучения:

– 72 часа – с получением удостоверения о повышении квалификации государственного образца;

– 100 и более часов – с получением свидетельства о повышении квалификации государственного образца.

Обучение предполагает курс лекций и курс практических (семинарских) занятий.

*Организация и проведение семинаров и тренингов:*

– для членов правления, председателей правления ТСЖ, управляющих и других лиц, практически участвующих в деятельности ТСЖ;

– для специалистов органов местного самоуправления;

– для жителей многоквартирных домов;

– для преподавателей средних специальных и высших учебных заведений и ряд других.

Конечно, только названные факторы не обеспечат качественный уровень переподготовки и повышения квалификации кадров ЖКХ, понадобится дополнительная организационная и методическая работа:

– привлечение специалистов – представителей муниципальных органов власти, юристов, председателей ТСЖ, а также специалистов Министерства ЖКХ РБ, городских служб и структур;

– разработка новых образовательных продуктов (учебных программ и планов, методик преподавания лекций, методик проведения практических занятий – тренингов, кейсов и т. п.);

– повышение квалификации и обновление знаний преподавателей по тематике предоставления жилищных и коммунальных услуг. Специфика образовательной деятельности в сфере повышения квалификации обуславливает необходимость следования принципу «опережающего обучения», то есть предоставление слушателям таких знаний и информации, которые еще не опубликованы в многотиражных изданиях, носят эксклюзивный характер, а также касаются явлений и проблем, характерных и актуальных для «завтрашнего дня».

Существующая система повышения квалификации кадров в сфере ЖКУ нуждается в активном совершенствовании и инновационных подходах. От

того, насколько успешно будут решены эти задачи, зависит повышение качества предоставляемых жилищных и коммунальных услуг в каждом доме.

Завершая доклад, хотелось бы отметить, что сегодня перед нами стоят новые сложные и масштабные задачи, в том числе по институциональному, финансово-экономическому и кадровому обеспечению жилищного самоуправления. В этой связи необходимы комплексные и системные усилия власти (федеральной, региональной, муниципальной) и бизнеса, а также научного, образовательного сообщества при активном сотрудничестве с общественными организациями и, конечно, с основным субъектом рынка жилищных услуг – собственниками жилья.

*Список литературы:*

1. *Материалы совещания при Президенте РФ по вопросам повышения качества жилищно-коммунальных услуг от 13 ноября 2012 г. // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2013. – № 1. – С. 3–6.*

2. *Официальный сайт Государственной жилищной инспекции по Республике Башкортостан [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gzhirb.ru>.*

3. *Михайлов В.С., председатель автономной некоммерческой организации «Ростовская областная ассоциация ТСЖ» (Ростов-на-Дону) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ратсж-ростов.рф/>.*

4. *Шомина Е.С. Трансформация жилищной сферы и новые задачи жилищного просвещения в России / Е.С. Шомина // Электронный журнал «Вестник Московского государственного областного университета» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.evestnik-mgou.ru>.*

5. *Проблемы кадрового обеспечения в жилищном и коммунальном комплексе // Ассоциация некоммерческих организаций по содействию развитию товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://tsg-rf.ru/news\\_jkh/4303](http://tsg-rf.ru/news_jkh/4303).*

6. *Просвещен – значит вооружен // Общественная палата Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.oprf.ru/>.*

# ФИНАНСОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИННОВАЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ СИСТЕМ ЖКХ

## FINANCIAL SUPPORT FOR INNOVATIVE PROJECTS OF SOCIO-ECONOMIC DEVELOPMENT OF THE UTILITIES SERVICES

**Беззубко Л.В.**

*профессор, доктор наук по государственному управлению, к.э.н.,  
Донбасская национальная академия строительства и архитектуры,  
кафедра менеджмента организации, Украина, г. Донбасс*

УДК 338. УДК 332.8 УДК 332.12

### ДИАГНОСТИКА СОСТОЯНИЯ ЖИЛИЩНО- КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА В УКРАИНЕ. ПРОБЛЕМЫ И ИТОГИ РЕФОРМИРОВАНИЯ

В работе представлена оценка состояния жилищно-коммунального хозяйства в Украине. Дана подробная характеристика жилищного фонда. Показана проблема устаревшего и аварийного жилищного фонда. Раскрыты нормативно-правовые, экономические, социальные, организационные и инженерно-технические проблемы функционирования жилищного хозяйства. Рассмотрены основные направления реформирования ЖКХ в Украине.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, жилищный фонд, реформирование, устаревший и аварийный жилищный фонд, развитие и эксплуатация жилищной сферы, проблемы функционирования, государственная жилищная политика.

### DIAGNOSTICS OF THE CONDITION OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES IN UKRAIN. PROBLEMS AND REFORM RESULT

Одним из важнейших социально-экономических преобразований, происходящих в настоящее время в Украине, является реформирование и развитие жилищно-коммунального хозяйства.

Актуальность безотлагательного решения задач по реформированию деятельности предприятий жилищно-коммунального хозяйства обусловлена чрезвычайной остротой накопившихся в этой сфере проблем.

Необходимо совершенствование технического оснащения коммунальных предприятий и модернизация инженерных коммуникаций, а также обеспечение повышения доступности предоставляемых жилищно-коммунальных услуг для всех слоев населения и каждого отдельного потребителя.

Кроме того, особого внимания требует развитие и эксплуатация жилищной сферы.

По данным Государственного комитета статистики Украины по состоянию на 1 января 2012 г. общая площадь жилого фонда Украины составляла 1 млрд. 86 млн. кв. м, при этом городской жилищный фонд составлял 695,5 млн. кв. м, а сельский – 390,5 млн. кв. м.

В этот период в стране насчитывалось 19,3 млн. единиц жилья, из которых 3,7 млн. единиц, или 19,3% были представлены однокомнатными квартирами; 7,15 млн., или 37,1%, – это двухкомнатные квартиры; 6,35 млн., или 32,9%, – это трехкомнатные квартиры; 2,05 млн., или 10,7%, – это четырех- и пятикомнатные квартиры. Водопроводом было оборудовано

59,5% единиц жилья; 57,4% единиц обеспечены канализацией; 62,3% имели отопление; 83,9% – газифицированы; 44,1% имели горячее водоснабжение. В расчете на 1 жителя уровень обеспеченности жильем в Украине в 2011 г. составлял 23,5 кв. м общей площади. Каждый год показатель обеспеченности жильем в Украине увеличивается.

Государственную жилищную политику следует рассматривать в контексте проблемы воспроизводства имеющегося жилого фонда. Значимость реализации этого важнейшего аспекта жилищной политики определяется тем, что в Украине 41% жилых домов находятся в эксплуатации более 50 лет. По данным Министерства регионального развития распределение жилых домов по годам застройки выглядит следующим образом. К 1919 г. в Украине было построено 4,6% жилых домов, а за следующие 25 лет, т. е. с 1919 по 1945 год было возведено 11,8% жилых зданий. В течение следующих 15 лет, т. е. с 1946 по 1960 год в стране построили 25,1% жилых домов, а далее, с 1961 по 1970 год, было возведено 24,1% зданий. Начиная с 1971 по 1980 год, т. е. в течение следующих 10 лет, было построено практически на 10% жилых домов меньше – всего 16,2%. Затем, с 1981 по 1990 год было возведено еще меньше зданий – только 10,8%; а с 1991 года и далее построено лишь 7,4% от общего количества зданий. Анализируя приведенные данные, приходим к выводу, что основная часть жилищного фонда страны создана за период с 1946 по 1980 год – 65,2%.

Жилые здания в Украине в зависимости от качества конструкций, уровня оснащенности инженерным оборудованием, продолжительности срока эксплуатации и др. характеристик подразделяются на шесть классов.

К первому классу относятся особо капитальные дома, имеющие срок службы 150 лет, с каменными или кирпичными стенами (толщина в 2,5–3,5 кирпича), с железобетонным или металлическим каркасом, с железобетонным перекрытием, высотой помещений от пола до потолка 3,0 метра и выше, с полным составом инженерного оборудования, в которых срок эксплуатации не превышает 50% срока службы или выполнен капитальный ремонт.

Ко второму классу относятся капитальные дома, имеющие срок службы 125 лет, с кирпичными стенами (толщина в 1,5–2,5 кирпича), с железобетонным перекрытием и высотой помещений от пола до потолка 2,7–3,0 метра, с полным составом инженерного оборудования, в которых срок эксплуатации не превышает 50% срока службы или выполнен капитальный ремонт.

К третьему классу относятся дома крупнопанельные, крупноблочные и дома, возведенные из местных строительных материалов (кирпич, мелкие

блоки из природного или искусственного камня и т. п.), имеющие срок службы 100 лет, с железобетонным перекрытием (сборное или монолитное), с высотой помещений от пола до потолка 2,5–2,7 метра, с полным составом инженерного оборудования, в которых срок эксплуатации не превышает 50% срока службы.

К четвертому классу относятся дома крупнопанельные, крупноблочные и дома, возведенные из местных мелкоштучных строительных материалов (кирпич, мелкие блоки из природного и искусственного камня и др.). Данные дома имеют срок службы 100 лет. Они возведены с железобетонным или деревянным перекрытием, с высотой помещений от пола до потолка 2,5 метра. Их срок эксплуатации уже превышает 50% срока службы.

К пятому классу относятся дома со стенами из монолитного шлакобетона, шлакоблоков, ракушечника и других мелкоштучных изделий, изготовленных из местного сырья. Имеют срок службы 70 лет. Возведены с железобетонным или деревянным перекрытием, имеют высоту помещений от пола до потолка 2,5 метра.

К шестому классу относятся дома, построенные с использованием облегченных конструкций – сборнощитовых, каркасно-засыпных, каркасно-камышовых, глинобитных, деревянных (рубленых или брусчатых) и др. Срок службы таких домов составляет 30–50 лет.

Ситуация, которая в настоящий период сложилась в стране в сфере воспроизводства имеющегося жилищного фонда, осложняется еще и тем, что значительная часть жилых домов – 61,5% – являются домами 5 и 6-го классов.

Общее распределение жилых домов в Украине по классам представлено следующими цифрами:

- 0,7% жилого фонда составляют дома 1-го класса;
- 2,9% составляют дома 2-го класса;
- 7,5% составляют дома 3-го класса;
- 27,4% составляют дома 4-го класса;
- 32% составляют дома 5-го класса;
- 29,5% составляют дома 6-го класса.

Значительный возраст жилого фонда Украины, а также существенная доля в нем домов 5 и 6-х классов делает особенно актуальной проблему обновления устаревшего жилого фонда (УЖФ). Общее количество жилых домов, входящих в состав УЖФ, составляет 48,8 тыс. единиц, или 0,5% от общего количества всех жилых домов в стране. Их общая площадь составляет 4,06 млн. кв. м, или 0,4% в общей площади всех жилых домов. В устаревшем жилом фонде проживает 100,8 тыс. человек.

Другой острой проблемой, которая требует решения инструментами государственной жилищной политики, является проблема аварийного

жилищного фонда (АЖФ). Количество жилых домов, входящих в его состав, насчитывает 13,7 тыс. единиц, или 0,1% от общего количества всех жилых домов. Общая площадь аварийного жилищного фонда равна 1,18 млн. кв. м, или 0,1% от всей общей площади. В домах аварийного жилищного фонда проживают 24,7 тыс. человек. В сумме устаревший и аварийный жилищные фонды составляют в Украине 5,24 млн. кв. м – более половины годовых объемов строительства. Очевидно, что постепенное решение этой проблемы должно стать обязательным элементом реализации эффективной государственной жилищной политики.

В расчете на 1 жителя уровень обеспеченности жильем в Украине в 2011 г. составлял 23,5 кв. м общей площади. Каждый год показатель обеспеченности жильем в Украине увеличивается.

В настоящее время к наиболее важным проблемам функционирования жилищного хозяйства можно отнести следующие:

- нормативно-правовые;
- экономические;
- социальные;
- организационные;
- инженерно-технические.

**1. Нормативно-правовые проблемы:**

- отсутствие де-факто сложившихся обязательств участников рынка услуг, которые дали бы возможность обеспечить ответственность сторон в производстве, предоставлении и потреблении услуг;
- отсутствие реального заказчика услуг – владельца дома или собственника жилья;
- отсутствие нормативно-правовой базы стандартизации услуг;
- не обеспечена ответственность участников рынка услуг (прежде всего власти) за развитие отрасли;
- несовершенство законодательной базы в отношении неплательщиков;
- неопределенность прав собственности на землю придомовых территорий;
- отчужденность владельца от собственности;
- отсутствие рынка жилья, сформирован только рынок найма жилья;
- несовершенство нормативно-правового регулирования деятельности поставщиков услуг.

**2. Экономические проблемы:**

- отсутствие привлекательного инвестиционного климата на региональном уровне;
- отсутствие научно обоснованных возможностей и привлекательности рынка жилищно-коммунальных услуг для частного капитала;
- планирование показателей от затрат, а не от результата (затратный механизм планирования и функционирования был характерен для социалистической экономики);
- несовершенство формирования тарифов;

– несоответствие размеров платежей за пользование жильем фактически осуществляемым затратам на его содержание;

– несовершенство действующей системы финансирования работ по обслуживанию и модернизации жилищного фонда;

– высокий уровень монополизации сферы предоставления жилищно-коммунальных услуг и низкий уровень развития конкуренции в этом секторе;

– неэффективная система управления, слияние заказчика и подрядчика и одновременно разрыв между потребителем и заказчиком услуг;

– незавершенность приватизации жилищного фонда.

**3. Социальные проблемы:**

– низкий уровень участия общественности (населения, жителей) в принятии решений в сфере ЖКХ;

– низкий уровень бытовой культуры жителей, недостаточный объем осуществляемых мероприятий по ресурсосбережению;

– низкий уровень осведомленности населения об объективных причинах реального состояния ЖКХ;

– иждивенческое отношение пользователей к жилищному фонду, что приводит к его быстрому физическому и моральному износу.

**4. Организационные проблемы:**

– командно-административный характер управления отраслью;

– непрозрачность формирования цен и тарифов на услуги предприятий ЖКХ.

**5. Инженерно-технические проблемы:**

– изношенность основных фондов отрасли, устаревшие технологии и, как следствие, во-первых, значительные расходы (воды, тепловой энергии и т. д.) и, во-вторых, низкая энергоэффективность;

– несоответствие имеющихся мощностей инженерной инфраструктуры возрастающим требованиям и потребностям населения.

Государственная политика реформирования жилищно-коммунального хозяйства в Украине базируется на следующих основополагающих принципах:

1) общая ответственность государства и органов местного самоуправления за качественное исполнение Программы реформирования и развития жилищно-коммунального хозяйства, обеспечения населения жилищно-коммунальными услугами в соответствии с государственными социальными стандартами и эффективность сферы жилищно-коммунального хозяйства в целом;

2) доступность жилищно-коммунальных услуг, отвечающих требованиям государственных стандартов, для всех слоев населения;

3) приоритетное направление государственной поддержки обеспечения социальным жильем определенных законом категорий граждан с одновременным

созданием доступной для других слоев населения системы долгосрочного кредитования жилья, формирование и соблюдение государственных социальных стандартов (норм и нормативов) в сфере эксплуатации жилищного фонда и жилищно-коммунального обслуживания;

4) создание условий для прозрачного и независимого государственного регулирования в сфере жилищно-коммунальных услуг, защиты прав потребителей и налаживание обратной связи с общественностью;

5) обеспечение эффективного использования материальных ресурсов в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

6) ответственность государства (по управлению, регулированию, стимулированию и технической поддержке) и органов местного самоуправления (по планированию развития жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры, эффективному использованию общего имущества) за эффективность функционирования жилищно-коммунального хозяйства;

7) переход к экономически обоснованным ценам и тарифам за пользование жильем и коммунальные услуги, введение предоставления адресных субсидий отдельным категориям граждан для компенсации расходов, связанных с оплатой жилья и коммунальных услуг;

8) создание равных условий для всех субъектов хозяйствования и потребителей на рынке жилья и жилищно-коммунальных услуг;

9) обеспечение сбалансированного развития энерго-, тепло-, водо-, газоснабжения и водоотведения при выполнении программ жилищного и промышленного строительства;

10) обеспечение населения высококачественной питьевой водой;

11) техническое переоснащение отрасли на основе широкого применения отечественных и зарубежных научно-технических достижений;

12) стимулирование строительства путем снятия административных барьеров и развития конкуренции на рынке строительных материалов;

13) развитие государственно-частного партнерства в сфере строительства и реконструкции жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры;

14) гласность, общественный контроль, прозрачность и участие граждан в принятии решений по вопросам реформирования и развития жилищно-коммунального хозяйства, информирования населения органами исполнительной власти и местного самоуправления в соответствии с их полномочиями в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

15) создание равных условий для всех субъектов предпринимательской деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства, обеспечение равных условий для всех инвесторов.

В качестве основных направлений реформирования ЖКХ также можно рассмотреть:

1) развитие государственного регулирования деятельности естественных монополий на рынке коммунальных услуг;

2) формирование государственной жилищной политики;

3) совершенствование системы финансирования жилищно-коммунального хозяйства, оплаты жилья и коммунальных услуг;

4) совершенствование системы социальной защиты населения, проведение эффективной тарифной политики;

5) демонаполизация жилищно-коммунального хозяйства, развитие конкурентной среды на рынке жилищно-коммунальных услуг;

6) внедрение комплексной реконструкции кварталов (микрорайонов) устаревшего жилищного фонда с привлечением инвесторов-застройщиков на конкурсной основе;

7) повышение эффективности использования энергоносителей и других ресурсов, радикального снижения энергоемкости производства, повышение энергоэффективности зданий, создание стимулов и условий для перехода экономики на рациональное использование и экономное расходование энергоресурсов;

8) совершенствование организационных структур управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

9) техническое переоснащение жилищно-коммунального хозяйства, приближение показателей использования энергетических и материальных ресурсов на производство жилищно-коммунальных услуг к требованиям Европейского союза.

Индикаторами реформирования жилищно-коммунального хозяйства могут выступать:

– уровень износа коммунальной инфраструктуры;

– количество многоквартирных домов, требующих капитального ремонта (в процентах от общего количества);

– обеспеченность жилищного фонда домовыми приборами учета газа, воды и тепла;

– доля частных инвестиций в общем объеме инвестиций в модернизацию коммунальной инфраструктуры;

– количество частных компаний, управляющих объектами коммунальной инфраструктуры на основе концессионных соглашений и других договоров, от общего количества всех организаций коммунального комплекса;

– количество объединений собственников многоквартирных домов (ОСМД) на тысячу жителей;

– объем просроченной кредиторской задолженности предприятий жилищно-коммунального хозяйства;

– доля или число семей, получающих субсидии на оплату коммунальных услуг.

Развитие жилищного хозяйства на местном уровне должно происходить по следующим основным направлениям:

- 1) проведение мероприятий по ремонту старых, ветхих и аварийных домов;
- 2) завершение передачи ведомственного жилья в коммунальную собственность;
- 3) завершение повсеместной установки счетчиков воды и тепла в домах;
- 4) установка кодовых замков на дверях подъезда;
- 5) создание объединений собственников многоквартирных домов;
- 6) внедрение договорных отношений между поставщиками коммунальных услуг, службами заказчика и потребителями;

7) реорганизация и приватизация ЖЭК, превращение их в самостоятельный субъект рыночной экономики;

8) развитие конкурентных основ при проведении ремонта;

9) внедрение дифференцированных тарифов за жилую площадь.

Несмотря на продолжительность проведения реформирования жилищно-коммунального хозяйства, полученные результаты нельзя в полной мере назвать удовлетворительными.

Сложность ситуации и комплексный характер проблем в жизнеобеспечивающей отрасли требуют осознания обществом особой значимости обеспечения эффективного функционирования жилищно-коммунального хозяйства в Украине.

**Балабенко Е.В.**

*Донбасская национальная академия строительства и архитектуры,  
кафедра менеджмента организации, Украина, г. Донбасс*

## **ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЭНЕРГОМЕНЕДЖМЕНТА: ОПЫТ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН И РЕАЛИИ УКРАИНЫ**

### **MAIN TRENDS OF POWER MANAGEMENT DEVELOPMENT: EXPERIENCE OF FOREIGN COUNTRIES AND REALITIES OF UKRAINE**

Энергетика является одной из наиболее важных проблем, стоящих перед международным сообществом.

Опыт ведущих компаний и передовых стран указывает на то, что одним из ключевых мероприятий по повышению энергоэффективности является внедрение систем энергетического менеджмента.

Основная идея решения управленческой проблемы повышения уровня энергоэффективности заключается в последовательном применении системного подхода к энергоменеджменту. Таким образом, дополнительные возможности повышения уровня энергоэффективности могут быть получены на основе применения стандартной методологии.

Система энергоменеджмента позволяет оптимизировать затраты на энергетические ресурсы в организации любого типа и уровня. Это достигается на основе цикла управления PDCA с ориентацией на оптимизацию основных энергетических характеристик. Некоторые организации давно внедрили свои системы энергоменеджмента, однако

европейские национальные комитеты по стандартизации разработали национальные стандарты только на рубеже 2000-х гг. Практика показала эффективность этих стандартов.

Практика энергосбережения во многих странах изначально базируется на национальных стандартах управления энергоэффективностью. Так, в Финляндии действует стандарт ЕТJ, который рассматривается как один из шагов, упрощающих внедрение международного стандарта.

Ориентация на внедрение системы энергоменеджмента значительно возросла после издания в июле 2009 года стандарта EN 16001:2009, который получил национальный статус в 30 странах Европы.

Стандарт ISO 50001:2011, который вступил в силу в июле 2011 года, включил в себя опыт, представленный национальными стандартами ряда стран, в том числе США (ANSI/MSE 2000:2008), ЮАР (SANS 879:2009), Южной Кореи (KS A 4000:2007), Китая (GB/T 23331:2009), Беларуси (СТБ 1777–2009) [1].

Стандарт ISO 50001 снабжает любую организацию, независимо от ее размера, территориального или географического положения, полноценной стратегией действий в менеджерской и в технических областях с целью повышения эффективности энергосистемы организации.

Стандарт имеет высокую степень совместимости с ISO 9001 и ISO 14001.

Стандарт ISO 50001 содержит основные требования к организациям:

- разработка политики более результативного использования энергии;
- корректировка цели и задачи в соответствии с политикой;
- использование данных для более полного понимания того, как лучше использовать энергию, и для принятия соответствующих решений;
- измерение результатов;
- анализ того, насколько хорошо работает политика;
- постоянное улучшение энергетического менеджмента.

Стандарт основывается на методологии, известной как цикл по постоянному улучшению PDCA:

- планирование (plan) – проведение энергетического анализа и определение базовых критериев, показателей энергетической результативности, постановка целей, задач и разработка планов мероприятий, необходимых для достижения результатов, которые улучшат энергетическую результативность в соответствии с энергетической политикой организации;
- осуществление (do) – внедрение планов мероприятий в области энергетического менеджмента;
- проверка (check) – мониторинг и измерение процессов и ключевых характеристик операций, определяющих энергетическую результативность, в отношении реализации энергетической политики и достижения целей в области энергетики и сообщение о результатах;
- действие (act) – принятие действий по постоянному улучшению результативности деятельности в области энергетики и системы энергетического менеджмента [2].

После выхода ISO 50001:2011 ряд европейских стран (Великобритания, Дания, Испания, Нидерланды) приняли национальные версии этого документа. Через полгода после публикации международный стандарт успел получить национальный статус не только в европейских странах, но и в Японии, Сингапуре, Индии, ЮАР, Канаде, Бразилии.

В США при финансовой поддержке Министерства энергетики в 26 американских компаниях были приняты решения по реализации пилотных проектов по внедрению систем энергоменеджмента на основе требований стандарта ISO 50001:2011.

По статистике, проведенной Рейнхардом Пеглау, старшим научным сотрудником Федерального

агентства по окружающей среде Германии, в конце января 2013 года, около 100 организаций в 26 странах уже прошли сертификацию и уже ощутили преимущества в виде снижения затрат, увеличения энергоэффективности предприятия и экономии энергоресурсов от внедрения ISO 50001:2011, в том числе: Ламборджини, Италия; Bouygues Telecom, Франция; Китайская сталелитейная корпорация, Тайвань; Международный аэропорт Дели, Индия; Информационный центр Equinix, Голландия; Hong Kong Science and Technology Parks Corporation; Hyundai Motors, Корея; Italcementi Group, Болгария; Lindt & Sprüngli, Германия; Northern Rail, Великобритания; Pfizer, Ирландия; Pilkington Floatglas AB, Швеция; Очистительный завод Repsol, Испания; Tokyo Energy Service, Япония; Utico Ближний Восток, ОАЭ; WEG Equipamentos Elétricos, Бразилия; Yokohama Tire Manufacturing, Таиланд и многие другие.

В целом следует констатировать, что практическое применение ISO 50001:2011 получило достаточное развитие на зарубежных предприятиях, примеров успешных проектов по внедрению стандарта можно привести много, самыми крупными из них являются следующие:

1. Компания Coca-Cola, Великобритания.

Завод компании «Кока-Кола» в г. Уэйкфилд, Англия, является крупнейшим заводом-изготовителем напитков в Европе, а также первой производственной компанией питьевого и пищевого сектора, которая получила сертификацию по ISO 50001. Уэйкфилдский завод «Кока-Колы» планирует стать самым эффективным заводом в мире.

«Кока-Кола» вложила 51 миллион фунтов стерлингов в улучшение работы завода в Уэйкфилде, который каждую минуту производит 6000 банок безалкогольных напитков. Завод сократил потребление воды на 10%, а использование энергии на 16,5%, полностью внедрив требования ISO 50001, которые помогают «Кока-Коле» стать низкоуглеродным – по выбросам – бизнесом.

2. Northern Marine Management, Великобритания и США.

В конце 2011 года Northern Marine Management Ltd (Великобритания) и Northern Marine Management LLC (США) (NMM), входящая в Stena Sphere Group, стала первой судоходной компанией, получившей сертификацию ISO:50001. Организация управляет 57 судами, в том числе танкером Stena и флотилией танкеров для перевозки сжиженного газа, а также другими первоклассными судами.

3. Heritance Ahungalla Hotel, Шри-Ланка.

Heritance Ahungalla, один из ведущих пятизвездочных курортов Шри-Ланки, за последнее время стал первым отелем в стране, получившим сертификацию Системы энергоменеджмента ISO 50001.

Владелец отеля Аикен Спенсе принял решение о применении стандартов энергоменеджмента для того, чтобы снизить потребление энергии в связи с растущими ценами и ограниченностью энергоснабжения на Шри-Ланке.

За счет внедрения ISO:50001 сейчас отель способен эффективно управлять своим энергопотреблением без ущерба для комфорта гостей и планирует выполнить основные требования по энергоэффективности, установленные протоколом по снижению выбросов парниковых газов.

4. Ирландский национальный университет в Корке (UCC), Ирландия.

Ирландский национальный университет является первым университетом в мире и первой государственной организацией Ирландии, получившей сертификацию ISO 50001. С помощью внедрения программного обеспечения ISO 50001 Enerit, которое охватывает потребителей энергии, возможности энергосбережения, его внедрение и планирование, корректирующие действия и энергоаудит, UCC реализовал свою программу энергоменеджмента всего за четыре месяца [3].

5. AU Optronics, Тайвань.

Корпорация AU Optronics (AUO), второй по величине LCD TV производитель панелей на Тайване, объявила что TFT-LCD производства завода в Центральном научном парке Тайваня была успешно сертифицирована в соответствии с ISO 50001. Телевизионный модуль завода в Сучжоу (Китай) также реализовал новый стандарт энергетического менеджмента.

По словам вице-президента по глобальному производству AU Optronics SHR-Кай Лин, внедренная система энергетического менеджмента ISO 50001 помогла AUO достичь 10% энергосбережения на заводе в 2012 году (55 млн. кВтч электроэнергии) и сократить выбросы углерода на 35000 тонн. В настоящее время компания планирует внедрить ISO 50001 во всех подразделениях завода.

6. Внедрение ISO 50001 в муниципалитете г. Бад Айзенкаппель, Австрия.

Изменение климата, рост потребления энергии в зданиях муниципалитета, повышение цен на энергоносители, чрезмерную зависимость от ископаемых видов топлива и неиспользование региональных источников энергии – основные причины, вынудившие Бад Айзенкаппель, самый южный муниципалитет Австрии (2400 жителей), внедрить ISO 50001.

Несмотря на незначительный период функционирования системы энергоменеджмента, первые результаты ясно показывают, что руководство муниципалитета приняло правильное решение для запуска этой инициативы.

В течение 9 месяцев функционирования системы, с момента получения сертификата, экономия уже составляет 20–23% от уровня до внедрения системы.

Руководством мэрии было отмечено, что этот проект ясно показывает результаты, которые могут быть достигнуты мотивированными сотрудниками. Но гораздо более важным является радость из-за использования чистой энергии. Установка для производства пеллет, а также малых гидроэлектростанций позволит в перспективе практически полностью уйти от ископаемых видов топлива.

7. Штаб-квартира Schneider Electric стала первым в мире зданием, прошедшим сертификацию по стандарту ISO 50001.

Рюэй-Мальмезон (Франция), 24 июня 2011 года – Штаб-квартира компании Schneider Electric, известная как Le Hivel, стала первым в мире зданием, отвечающим требованиям нового стандарта систем управления электроэнергией ISO 50001.

8. В настоящее время в США более 33 компаний подтвердили соответствие систем управления требованиям ISO 50001:2011, в частности: 3M, Alcoa, Allsteel, Amcor PET, Bentley Принц Стрит, Bridgestone Tire, Cooper Tire, Dow Chemical, Eaton, Компания Freescale Semiconductor и многие другие [4].

По данным Технического комитета ISO/TC 242 Energy management, в развитие ISO 50001:2011 готовится несколько новых стандартов: руководство по базовой линии, по индикаторам, по измерениям, мониторингу, аудитам, а также стандарт ISO 50004 – детальное техническое руководство по применению ISO 50001; стандарт ISO 11011 «Сжатый воздух – Энергоэффективность – Оценка».

Ожидается также принятие международного стандарта ИСО/МЭК 13273:2014 «Энергоэффективность и возобновляемые источники энергии – Общая международная терминология». Таким образом, зарубежные предприятия получают полный набор инструментов для повышения энергоэффективности [1].

Исходя из вышесказанного, можно констатировать факт широкого применения и закрепления нового стандарта во многих странах мира. Стандарт дает ряд преимуществ применения. Сертификация в соответствии со стандартом ISO 50001 предполагает:

- прозрачность и объективность оценки эффективности энергопотребления;
  - сокращение расходов;
  - возможность участия в тендерах. Наличие обязательного, на многих международных рынках, сертификата;
  - укрепление имиджа и репутации организации;
  - повышение конкурентоспособности организации.
- Приобретение маркетингового инструмента для привлечения большего числа потребителей и партнеров;
- снижение загрязнения окружающей среды и сохранение природных ресурсов.

Если анализировать опыт Украины в направлении внедрения энергоменеджмента на предприятиях,

то необходимо сказать, что на уровне государства определенные действия были выполнены, а именно:

1. Принят ряд нормативных актов и стандартов:  
– Закон Украины «Об энергосбережении»;  
– ряд стандартов по энергоменеджменту и энергоаудиту;

– Приказы ДАЕР, Методики, Положения...

2. Создано государственное агентство (ДАЕР), главной целью которого является информационная поддержка физических и юридических лиц, интересующихся проблемами энергосбережения, популяризация идей рационального использования энергии и энергосбережения среди широких слоев населения, образование в отрасли энергосбережения.

3. Создана государственная инспекция по энергосбережению.

4. Создан институт энергосбережения и энергоменеджмента НТУУ «КПИ», где открыта специальность «Энергоменеджмент».

5. Создан центр подготовки энергоменеджеров и система повышения квалификации – сеть центров при университетах Одессы, Днепропетровска, Львова, Харькова, Запорожья, Севастополя.

По опыту зарубежных компаний, ряд Украинских предприятий внедряют стандарт ISO 50001:2011.

В декабре 2011 года компания Bureau Veritas Certification Ukraine провела сертификацию на соответствие требованиям международного стандарта ISO 50001:2011 (энергетический менеджмент) компании «С-инжиниринг» – первой среди украинских компаний, прошедшей аудит на соответствие требованиям данного стандарта.

Также «Запорожсталь» одно из первых среди украинских предприятий приступило к внедрению новой системы по энергоменеджменту согласно требованиям международного стандарта ISO 50001:2011.

Таким образом, сегодня к международной программе по энергоэффективности присоединилась и Украина.

В декабре 2013 года во Львове состоялся семинар по развитию и совершенствованию законодательства об энергосбережении и созданию национальных

стандартов по энергоэффективности, на котором было отмечено, что успешное внедрение международного стандарта ISO 50001 в Украине возможно лишь при совокупности условий: сотрудничество, правовое обеспечение, обучение специалистов по энергоменеджменту, информационное и техническое обеспечение кадров [5].

Опыт городов Украины и расчеты показывают, что инвестиции в создание систем энергоменеджмента имеет отдачу около 500%, и поэтому создание таких систем должно быть отнесено к числу наиболее приоритетных задач областной и муниципальной политики.

Подводя итоги можно сказать, что:

1. Украина, как и многие страны, находится в самом начале этого пути, хотя много и сделано...

2. Нет необходимости «изобретать велосипед» – можно использовать и адаптировать к «нашим условиям» опыт развитых стран.

3. Для решения этих задач необходима подготовка специалистов нового научно-технического и информационного содержания (энергетика, экология, экономика, управление, устойчивое развитие...).

#### Список литературы:

1. *Эффективность* под контролем [Электронный ресурс] : <http://gisee.ru/articles/arrangements/40847/>.
2. *ISO 50001*. Материал из Википедии – свободной энциклопедии [Электронный ресурс] : [http://ru.wikipedia.org/wiki/ISO\\_50001](http://ru.wikipedia.org/wiki/ISO_50001).
3. *Стандарт* энергетического менеджмента ISO 50001 становится глобальным [Электронный ресурс]: <http://50001.pro/news/articles/745/>.
4. *Энергетический* менеджмент – неотъемлемый элемент конкурентоспособности [Электронный ресурс] : <http://www.bellis.by/energyeffectiveness/50001manage/>.
5. *Яценко М.* Преимущества внедрения энергетического менеджмента [Электронный ресурс] : <http://www.energodom.org/novosti/301-preimushchestva-vnedreniya-energeticheskogo-menedzhmenta>.

**Васильев С.А.**

ФГБОУ ВПО «Тюменский государственный архитектурно-строительный университет»,  
кафедра менеджмента организации, Россия, г. Тюмень

УДК 331.254

## **НАДО ЛИ ВВОДИТЬ СОЦИАЛЬНЫЕ НОРМЫ ЭЛЕКТРОПОТРЕБЛЕНИЯ: ПРИКЛАДНЫЕ И ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ**

В статье формулируются аналитические позиции, доказывающие отсутствие достаточных обоснований для введения социальных норм потребления электроэнергии.

*Ключевые слова:* электроэнергия, энергоэффективность, социальная норма, потребление, спрос, экономический рост.

## **WHETHER TO IMPOSE SOCIAL NORMS OF ENERGY CONSUMPTION: THEORETICAL AND APPLIED ASPECTS**

The article considers the formulating of analytical positions, proving the lack of sufficient justification for introduction of social norms of energy consumption.

*Key words:* electric power, energy efficiency, social norm, consumption, demand, economic growth.

Как известно, в России в 2016 году в соответствии с Федеральными законами «Об электроэнергетике» (№ 35-ФЗ от 26.03.2003 г.), «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности...» (№ 261-ФЗ от 23.11.2009 г.) и согласно Постановления Правительства РФ «О порядке установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности)...» (№ 614 от 22.07.2013 г.) предусматривается введение социальных норм потребления электроэнергии. Решение о величинах самих норм потребления и определение категорий граждан для установления дополнительной социальной нормы потребления остается прерогативой региональных властей.

Социальная норма – установленный в регионах уровень электропотребления в киловатт-часах в месяц на человека. Электропотребление выше нормы будет оплачиваться по более высокой цене (тарифу), чем по норме. При этом дискутируется вопрос о возможных ценовых скидках за электропотребление ниже нормы.

Изучая законы, предусматривающие социальную норму потребления населением энергетических ресурсов, регулирующие отношения по энергосбережению и энергетической эффективности, анализируя порядок применения социальной нормы, а также дискуссии и выступления экспертов, чиновников, общественных организаций, населения и депутатов в публичном пространстве, можно прийти к выводу об отсутствии достаточного обоснования введения соцнормы.

Отсутствуют обоснования именно производственно-экономической и социальной необходимости введения соцнорм потребления электроэнергии. Непонятно,

какую социально-экономическую или производственную проблему сегодняшнего развития хотят этим решить, и это, по нашему мнению, свидетельствует об отсутствии существенной необходимости введения нормы потребления электроэнергии населением.

Некоторый экономический разбор прикладного и теоретического характера также убеждает в отсутствии экономической целесообразности введения нормы электропотребления для населения. Притом критерий социальной целесообразности вообще не сформулирован. В определении целесообразности, как видится, должен быть позитивный эффект, критерием которого, в конечном счете, должны быть определенные величины социально-потребительского эффекта или величины эффективности в социальном и, в частности, в семейном благополучии.

При этом важно отметить и рассмотреть некоторые *экономические позиции*, свидетельствующие об отсутствии экономической и социальной целесообразности введения нормы электропотребления.

1. Самый главный аргумент правительства при обосновании введения социальной нормы – это ликвидация или сокращение объема, так называемого перекрестного субсидирования, когда тарифы на электроэнергию выше для промышленности с целью поддержания более низкого тарифа для населения. Это «искусственный ценовой перекос». Считается, что объем средств, освобожденный от перекрестного субсидирования, даст эффект снижением себестоимости промышленной продукции, и это должно отразиться на ценах продукции в магазинах.

Но в этой с виду позитивной логике можно усомниться. В России, как видится, специфическое рыночное хозяйствование. Если не принимать во внимание сезонного колебания цен, например, на плодоовощную продукцию, то как-то не наблюдается прошлой и настоящей практики, чтобы от снижения себестоимости или налогов происходило снижение розничных цен. Но это теоретическое положение, используемое в основе аргументации введения соцнормы, скорее представляет гипотезу. Отсутствие же позитивной практики по снижению цен на какие-либо промышленные и продовольственные потребительские товары доказывает неверность существенного аргумента в качестве обоснования ценового эффекта для населения. Это – во-первых.

Во-вторых, само формирование тарифа на электроэнергию в технологической цепочке от добычи ресурсов, выработки электроэнергии и доставки к потребителю является непрозрачным, а сама цепочка производства и доставки в своей затратной части обнаруживается не совсем эффективной. Об этом говорится в отчете Счетной палаты РФ (СП), который освещался в СМИ в мае 2013 года [2]. В частности, в отчете СП обращено внимание на отсутствие нормативных документов, касающихся установления уровня рентабельности при тарифообразовании в электроэнергетической отрасли, а также документов, регулирующих вопросы тарифной политики в инфраструктурных секторах экономики, и на отсутствие критериев эффективности при экономической оценке формирования тарифов. Все эти факторы влияют на рост тарифов на электроэнергию.

Согласно отчету, с 2009 по 2012 год тарифный рост на услуги по передаче электроэнергии в среднем для потребителей увеличился от 1,6 до 3,1 раза. Отмечается, что одной из причин роста суммарного тарифа для потребителей (в среднем на 20%) стала отмена обязательного лицензирования деятельности компаний по передаче электроэнергии, в связи с чем распределительных электросетевых организаций стало слишком много. Иными словами, отмена лицензирования стимулировала рост организаций-посредников по передаче электроэнергии. И, вероятно, такие организации появлялись не сами по себе – «не со стороны», а появлялись как зависимые от основных компаний. Эксперты также отмечают, что «сложно проверить эффективность затрат монополий, в соответствии с которыми устанавливается тариф» [2, 5].

Определенно, при действующей системе тарифообразования и практически постоянном росте тарифа вызывает сомнение как рациональность фактически применяемого метода перекрестного субсидирования, так и необходимость отказа от этого метода.

Обращает внимание, что высокий энерготариф в промышленности по отношению к тарифу для

населения образуется не рыночным путем – сбалансированным спросом и предложением на рынке электроэнергии, а как регулируемый (а, точнее, плановый) рост тарифа для промышленности и, соответственно, для населения. Рост тарифа на электроэнергию осуществляется по мере и в соответствии с планово-регулируемым ростом цены на природный газ, рыночно формируемой цены на уголь и иных планово-инфляционных ожиданий. Нельзя забывать о регулировании цены на природный газ для промышленных потребителей и населения также в направлении реализации (на основе) принципа равнодоходности внутренней цены и цены при поставках газа на внешние рынки, что также движет цену к росту.

Поэтому говорить о том, что, дескать, сложившийся высокий тариф на электроэнергию требует потребительской защиты населения и, соответственно, снижения тарифа для населения, но уже якобы в ущерб промышленности, по крайней мере, в экономической логике некорректно, так как уже видно, в том числе из материалов СП, высокий тариф образован *регулируемо* и *намеренно*. То есть намеренно повышается энерготариф для промышленности, а потом ставится вопрос о необходимости ограничения финансовых объемов перекрестного субсидирования. Смыслы такого подхода и затем объяснения снижения объема перекрестного субсидирования – вообще неясны и, скорее, иррациональны.

При этом какая величина тарифа должна быть для промышленности экономически обоснованна, чтобы тариф не препятствовал росту промышленности, стимулировал конкурентоспособность и энергоэффективность – не ясно. С другой стороны, а что нерационального или плохого в перекрестном субсидировании? Умеренная и доступная цена не ограничивает спрос на электроэнергию, а этот спрос, как фактор, в свою очередь, не сдерживает покупательный спрос населения на бытовую технику и другие электроприборы. А поддержание потребительского спроса населения, как известно, главный фактор воспроизводства экономики и ее роста. Очевиден и тот факт, что отношения между производителем и населением-потребителем не сформированы как рыночные.

Как нам видится, следует вернуться к теоретико-методологическим и методическим аспектам формирования цены на электроэнергию как для промышленных потребителей, так и для населения.

2. Следующая позиция, убеждающая в отсутствии необходимости введения соцнормы потребления, следует из небольшого сравнительного анализа электробаланса страны за 2005 и 2012 годы: производства и потребления электроэнергии промышленностью, другими секторами экономики и населением [3, 4].

В 2005 г. произведено 953,1 млрд. киловатт-часов, в 2012 г. – 1069,3 млрд. кВтч. Потребление

электроэнергии в 2005 г. составило 940,7 млрд. кВтч, в 2012 г. – 1063,3 млрд. кВтч, в том числе:

– промышленностью в 2005 г. – 497,4 млрд. кВтч, в 2012 г. – 573,1 млрд. кВтч;

– транспортом и связью в 2005 г. – 83,2 млрд. кВтч, в 2012 г. – 91,1 млрд. кВтч;

– населением в 2005 г. – 108,9 млрд. кВтч, в 2012 г. – 137,3 млрд. кВтч;

– потери в электросетях в 2005 г. – 112,6 млрд. кВтч, в 2012 г. – 106,7 млрд. кВтч.

Как видно, электропотребление промышленности в 2012 году по сравнению с 2005 годом увеличилось на 15%. За этот же период, как свидетельствуют статданные, объем промышленного производства увеличился на 20,4%. Следовательно, в промышленном секторе экономики происходил некоторый рост энергоэффективности. Но это в целом. Так, удельный расход электроэнергии на добычу одной тонны нефти, включая газовый конденсат, увеличился в 2012 г. по сравнению с 2005 г. почти на 29% и составил 134,1 кВтч на тонну. А нефти, включая газовый конденсат, добыто в стране в 2012 г. 519 млн. тонн.

Также следует обратить внимание на потребление электроэнергии на транспорте. При общем росте потребления электроэнергии транспортом и связью в 2012 г. на 9% по сравнению с 2005 г. перевозки грузов всеми видами за этот период уменьшились на 7% и на 21% меньше, в частности, перевезено пассажиров железнодорожным транспортом. Здесь вполне можно наблюдать факт снижения энергоэффективности перевозок.

Обращает внимание и строка в электробалансе «потери в сетях», которые уже много лет составляют более 100 млрд. кВтч ежегодно и о которых почему-то речь не ведется.

Кроме сказанного, важно обратить внимание и на развитие мощности электростанций (энергетической мощности) России. Если с 1970 г. по 1990 г. (за 20 лет) мощности электростанций выросли более чем в 2 раза, то с 1990 г. по 2012 г. (за 22 года) мощности выросли всего на 12,4%. При этом, если единицей мощности электростанций в 1990 г. было произведено (выработано) 5073 кВтч, то в 2012 г. – 4461 кВтч. И это означает, что единицей мощности электростанций произведено электроэнергии в 2012 г. почти на 14% меньше, чем в 1990 г.

Изложение данной позиции явно приводит к выводу, что энергоэффективность как самой энергетической отрасли, так и промышленности оставляет желать лучшего.

3. Следующая позиция – это требование энергосбережения с планами снижения энергоемкости валового внутреннего продукта (ВВП) на 40% к 2020 году, что, бесспорно, для российской экономики важно. Энергосбережение реализуется как посредством федеральных, региональных, муниципальных

и ведомственных программ энергосбережения, так и методом стимулирования – повышением энерготарифов для промышленности и населения. Принципиально то, что в реализуемой уже 18 лет логике, начиная в 1996 году с федеральной целевой программы развития энергетических отраслей «Топливо и энергия»: повышение энерготарифа для промышленности и населения должно приводить к энергосбережению, – фактический результат энергосбережения (как видно из приведенных расчетов) не выполнен в ожидаемых объемах.

Однако, в контексте изложения этой и предыдущих позиций, энергоэффективность оборудования и энергосбережение соотносится со снижением энергоемкости ВВП, а вот снижение энергопотребления населением к энергоемкости ВВП никакого отношения не имеет, так как потребление населением электроэнергии в своих домах и квартирах для удовлетворения *собственных* нужд есть конечное потребление ВВП, то есть потребление населением произведенной в стране продукции. Что означает: чем больше население потребляет отечественной продукции, тем выше ВВП. А рост конечного потребления – свидетельство развития экономики.

4. Существенная позиция разбора целесообразности введения соцнорм – это связанность соцнорм с социальным благополучием и благосостоянием населения и ростом экономики.

На основе данных о численности населения и электробаланса, можно посчитать, среднестатистическое потребление электроэнергии жителями страны составило в 2005 г. около 63 кВтч в месяц, а в 2012 г. – около 80 кВтч [4]. Месячный рост потребления увеличился в 2012 г. на 26% по сравнению с 2005 г.

Как можно оценивать рост потребления населением электроэнергии: как нерациональное и избыточное потребление или потребление, свидетельствующее о росте реальных доходов и благосостояния населения? Ведь рост потребления электроэнергии должен стимулировать рост производства электроэнергии, потребления и производства бытовых потребительских товаров, улучшения жилищных условий проживания и т. п. То есть речь идет о существенных факторах и условиях экономического роста – о росте реальных доходов, росте потребительского спроса и, соответственно, стимулировании производства – предложения.

Возьмем, например, показатель наличия у населения таких предметов длительного пользования (или домашних электроприборов), как телевизоры, холодильники, морозильники и электропылесосы. Если в 2009 году в среднем на 100 домашних хозяйств приходилось 160 шт. телевизоров, 123 шт. холодильников и морозильников и 92 шт. электропылесосов, то в 2012 году – 174 шт. телевизоров, 125 шт. холодильников и морозильников, 93 шт. пылесосов.

Наличие указанных домашних электротоваров за эти годы в российских семьях в среднем увеличилось: телевизоров на 9% (на 14 шт.), холодильников и морозильников на 1,6% (на 2 шт.), электропылесосов на 1% (на 1 шт.). Несомненно, рост числа электроприборов требует роста потребления электроэнергии. И здесь нельзя говорить о требовании к населению по соблюдению энергоэффективности электроприборов, так как, в большей мере, это требование относится к производителю.

На этом небольшом примере можно формулировать вопросы к развитию темы *потребления* как такового. Сколько надо семье телевизоров, холодильников, пылесосов? Какова величина *нормативного, рационального* или *избыточного* потребления и благосостояния? Какова величина *достаточного* потребления и благосостояния? Но это вопросы теоретического изыскания и метода [1]. Если мы формулируем и рассматриваем эти понятия, тогда мы приходим к теме формулирования величин *нормативного, рационального, избыточного* или *достаточного экономического роста*. Но сегодня формируется потребительская среда, опирающаяся на понимание необходимости «больших темпов экономического роста».

И в этой связи, можно утверждать, что введение соцнорм есть ограничение потребления и, соответственно, есть фактор торможения потребительского спроса, роста экономики и благосостояния населения.

Итак, вышеизложенные позиции убеждают в нецелесообразности введения соцнорм потребления в текущем периоде социально-экономического развития страны и в торможении устремлений граждан к удовлетворяющему их благосостоянию.

Как нам видится, обозначенные позиции выступают как существенные. Из этих позиций следуют принципиальные выводы социального, экономического и гуманистического характера:

1. Можно спрогнозировать, что введение соцнорм энергопотребления будет «работать» на торможение экономического роста, а само регионально-муниципальное и хозяйственное администрирование соцнорм увеличит бюджетные расходы и эксплуатационные расходы управляющих и ресурсоснабжающих организаций.

2. На данном этапе реформирования управленческая логика и решения по реформированию и модернизации ЖКХ, прежде всего, должны быть сконцентрированы на существенных моментах ресурсосбережения и энергоэффективности от добычи ресурса, производства электроэнергии и ее передачи, *но* – до поступления электроэнергии в квартиры и индивидуальные дома населения – конечных потребителей.

Нельзя забывать, что экономическая деятельность для того и существует, чтобы быть источником благосостояния населения. Именно стремление граждан к обеспечению своего благосостояния и его росту и является движущей силой экономического роста.

3. Тема введения соцнорм, несомненно, относится к жилищно-коммунальной проблематике. Поэтому, если граждане России считают ситуацию с ЖКХ главной проблемой для себя и страны, то не следует усугублять и дополнять существующие и неразрешенные проблемы еще одной проблемой.

Надо *отказываться* от такого хода реформирования, когда каждый новый нормативно-правовой акт, касающийся рационализации и упорядоченности ресурсов и отношений в ЖКХ и затрагивающий интересы населения, *наслаивал* проблематику взаимоотношений между населением, управляющими и ресурсоснабжающими организациями и, в результате, *усложнял* проживание населения.

4. Управленческие решения о введении соцнорм потребления не имеют достаточных обоснований.

#### Список литературы:

1. Васильев С.А. Концепция среды территориального коллективного проживания. – Минск: Четыре четверти, 2013. – 320 с.
2. Ермакова А. Электроэнергетике не хватило законов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://izvestia.ru/news/549699>. – Дата доступа: 3 мая 2013 года.
3. Российский статистический ежегодник. 2010: Стат. сб./Росстат. – Р76 М., 2010. – 813 с.
4. Российский статистический ежегодник. 2013: Стат. сб./Росстат. – Р76 М., 2013. – 717 с.
5. Ситников А. Шоковая светотерапия [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://svpressa.ru/economy/article/79599>. – Дата доступа: 23 декабря 2013 года.

*Хайруллина В.Г., Шакирова С.М., Зиннуров Р.Р.*  
*ФГБОУ ВПО «Башкирский государственный университет»,*  
*Россия, г. Уфа*

УДК 332.87

## **СИСТЕМНЫЙ ПОДХОД К РЕШЕНИЮ ПРОБЛЕМ В СФЕРЕ ЖКХ**

Статья посвящена рассмотрению на основе системного подхода методологических аспектов решения проблем сферы ЖКХ, включая основные понятия и принципы. В статье обосновывается отнесение услуг ЖКХ к разряду неэластичных товаров и услуг; необходимость «внедрения» в общественное сознание роли культуры производства и потребления в сфере ЖКХ как условия повышения эффективности его перспективного развития.

*Ключевые слова:* ЖКХ, неэластичные товары и услуги, производители и потребители услуг, культура.

## **SYSTEM APPROACH TO THE SOLUTION OF PROBLEMS IN HOUSING AND COMMUNAL SERVICES**

This article is devoted to the consideration of housing and communal services problems solution on the basis of the systematic approach of the methodological aspects, including the main concepts and principles.

In this article the relevance of housing and communal services to the category of non-elastic goods and services is explained. Also the necessity of «the introduction» of the role of production culture and consumption in the social consciousness in the field of housing and communal services as the conditions of efficiency improvement of his perspective development is considered.

*Key words:* housing and communal services, non-elastic goods and services, producers and service consumers, culture.

Целью данной статьи является рассмотрение на основе системного подхода методологических аспектов решения проблем сферы ЖКХ, включая основные понятия и принципы.

Практика показывает, что в данной сфере такие проблемы, как высокая изношенность жилищного фонда и коммунальных сетей, вызывающие высокие энергозатраты, риск аварий, порождают огромное количество новых социальных проблем. Хотя государственные структуры проводят работу по приведению механизма хозяйствования к эффективной модели управления жилищно-коммунальными комплексами в рыночных условиях, реальная действительность свидетельствует пока об их низкой эффективности.

Как справедливо указывается в электронных источниках, непрозрачность процедур установления тарифов на услуги ресурсоснабжающих организаций вызывает необоснованный рост стоимости коммунальных услуг в целом и существенно превышающий темпы роста доходов граждан. Слабое развитие конкуренции на рынке управляющих организаций обуславливает низкое качество жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых населению, и их высокую стоимость. Еще одной важной проблемой является отсутствие действенного контроля со стороны муниципальных образований за деятельно-

стью организаций, осуществляющих эксплуатацию и обслуживание общего имущества в многоквартирном доме. Это, в свою очередь, является следствием отсутствия у муниципалитетов реальных рычагов влияния на эти организации [8].

Совершенно правы авторы, которые считают, что удовлетворение запросов всех слоев населения и социальных групп, а значит, и успех реформы ЖКХ, невозможно без взаимного диалога населения, органов власти и представителей бизнеса. В основе этого диалога должны лежать знания современного законодательства, анализ имеющегося опыта по реформированию ЖКХ и уважение к правам и обязанностям всех участников процесса реформирования.

Практика и анализ публикаций в СМИ свидетельствуют: главная проблема реформы ЖКХ заключается в том, что простые люди с трудом понимают суть реформ. Поэтому сегодня необходимо разъяснять людям основы жилищного законодательства и отвечать на все их вопросы. Однако сделать это не просто. А связано это с тем, что все люди сталкиваются с ежедневными коммунальными проблемами и не понимают, отчего они возникают. И самое главное, не знают, как эти проблемы решить.

Решение любой проблемы требует исследования с целью выявления причин ее вызывающих.

Результативность исследовательской деятельности, в свою очередь, во многом определяется методами, используемыми для изучения проблемы. При несоответствии применяемых методов степени сложности изучаемой проблемы ее суть не может быть раскрыта, не может быть достигнута ясность для научной аргументированности ее причин. А неясные, расплывчатые по смысловому содержанию научные положения, полученные в результате исследований, свидетельствуют или об ограниченности использованных методов или об их несоответствии уровню сложности проблемы.

В этом контексте следует отметить, что любые проблемы изучаются той или иной отраслью науки. Каждая отрасль науки оперирует своим понятийным аппаратом и своими методами. Одна и та же сложная проблема может послужить объектом исследования нескольких наук. Иными словами, научно обоснованное решение проблемы может основываться на результатах исследований разных областей наук. Интегрируя результаты таких исследований, можно достичь ясного, четкого научно обоснованного представления о сути проблемы.

Исходя из приведенных посылок, рассмотрим научные подходы к диагностике проблем ЖКХ и их решению.

Начиная с 90-х годов ушедшего столетия, мы, граждане Российского государства, строим социально-экономическую жизнь по законам рыночного механизма хозяйствования. Согласно последнему, рынок – «невидимая рука», поддерживающая равновесие между спросом и предложением. Если спрос превышает предложение, то создаются условия для высоких цен на услуги, о чем писал А. Смит. Но в то же время всеми учеными и практиками признаны недостатки рынка и необходимость компенсации этих недостатков целенаправленной деятельностью государственных органов.

Так возникла общеизвестная модель кругооборота факторов производства, товаров и услуг и финансовых потоков, в центре которого опосредованно упорядочивающей силой выступают органы государственной власти. Под финансовыми потоками подразумеваются, прежде всего, платежи, совершающиеся в процессе обмена между потребителями и производителями товаров и услуг, в виде их доходов и расходов. В этой модели финансовых потоков особое место занимают свойства товаров и услуг и характер обмена между производителями и потребителями.

В этом контексте следует отметить, что в труде у одного из основателей экономической науки У. Петти «Трактат о налогах и сборах» научно обосновывается значимость государства, налогов, необходимость совершенствования расходования налогов для организации созидательной жизнедеятельности граждан каждого государства. Так, развивая эту логику,

У. Петти создает убедительную предпосылку для основополагающего положения экономической науки, что источником жизни всех (т. е. государства как целостной системы) и каждого (т. е. трудоспособного гражданина) является труд. А экономическая жизнь – это сложная форма взаимоотношений граждан государства в процессе производства, обмена, распределения и потребления товаров и услуг (продуктов труда).

Однако природа труда, будучи очень сложным явлением, осталась на том этапе до конца не раскрытой. Далее экономическая наука развивалась, обозначая объектом своего исследования производительность труда – как синтетического показателя результативности субъектов хозяйственной деятельности всех уровней, т. е. микро-, мезо-, макро-.

В целях выявления факторов повышения производительности труда – объема произведенных товаров и услуг конечного потребления в единицу времени или приходящихся на одного занятого в производительном труде – за последние пять столетий возникло много научных положений и направлений экономической науки. В числе таковых научных положений экономики является «эластичность», от греческого *elastos* – гибкий.

Под эластичностью подразумевается «мера изменения одного показателя по отношению к изменению другого, от которого зависит первый» [3, с. 485]. На практике данное научное положение используется для характеристики поведения потребителей: «эластичность спроса и предложения». Согласно данному положению эластичность показывает изменение величины спроса на товар или услугу при изменении цены на них на 1%. Так, по данному положению товары и услуги делятся на эластичные и неэластичные. Из этого следует, что при повышении цен на эластичные товары и услуги величина спроса на них уменьшается.

Следует подчеркнуть, что на неэластичные товары и услуги эта зависимость не распространяется. Рынок услуг ЖКХ является рынком неэластичных товаров и услуг. Это означает, что услуги ЖКХ, являясь базовым условием жизни человека, не могут быть заменены другими товарами и услугами. Поэтому даже при значительном росте цен спрос на них мало изменяется и представляет стабильные величины, определяемые необходимостью обеспечения физического здоровья человека.

Это объясняется структурой потребностей человека. Согласно теории А. Маслоу жизнеспособность человека зависит от удовлетворения так называемых первичных (физиологических) и вторичных (социальных) потребностей. К первичным потребностям наряду с едой, одеждой относятся жилье и коммунальные услуги, отвечающие установленным санитарным и техническим правилам и нормам. Услуги ЖКХ являются не только первичным условием

для ежедневного восстановления трудоспособности и работоспособности граждан, но и для воспроизводства подрастающего поколения трудоспособными гражданами, идущими на смену пенсионерам.

При прочих равных условиях производительность труда, качество производимых товаров и услуг любым видом деятельности (отрасли) зависит от ежедневной воспроизведенности трудоспособности и работоспособности каждого занятого гражданина благодаря потреблению услуг ЖКХ. При этом следует особо отметить, что опосредованно от уровня развития ЖКХ, от его функциональных характеристик, качества услуг зависит уровень сформированности у подрастающего поколения представлений о специфике данной профессиональной деятельности, ценностного отношения к труду работников ЖКХ. Все эти информационные ресурсы, возникающие вокруг рассматриваемой проблемы в быту, становятся элементами формирующихся и развивающихся общекультурных компетенций у подрастающего поколения, их представлений о профессиональной компетентности занятых в этой отрасли. На базе последних у них формируется отношение к данному виду деятельности как к непрестижному со всеми вытекающими из такого мировоззрения социально-экономическими последствиями.

Поэтому ЖКХ представляет базовую отрасль, которая нуждается, во-первых, на данном этапе развития нашего общества в государственном регулировании, особенно по социальной защите граждан, занятых в сфере науки, образования, здравоохранения, культуры и других непромышленных отраслей; во-вторых, – в разработке и реализации просветительской работы в государственном масштабе по повышению культуры производства и эксплуатации технических средств и культуры потребления услуг ЖКХ нашими гражданами. В связи с этим необходимо обратить внимание научной общественности, структур власти, сотрудников системы образования и средств массовой информации нашего государства на следующие научные положения междисциплинарного характера.

Так, Дуглас Норт, желая раскрыть роль культуры в социально-экономическом развитии общества, четко обозначенной социально-экономической политики государства в сфере образования как базовых организующих инструментов повышения эффективности созидательной деятельности человека и общества, писал: «...Но как люди приходят к пониманию своего окружения? Создаваемые ими объяснения представляют собой ментальные конструкты (mental constructs), вытекающие из опыта как современного, так и исторического. Обучение человека есть нечто большее, чем накопление индивидуального опыта в течение жизни индивида, – это также накопленный опыт предыдущих поколений. Обучение всего общества воплощено в языке, в человеческой памяти и знаковых системах,

включая верования, мифы, способы поведения и изготовления разных вещей, то есть культуре общества. Культура не только определяет функционирование общества в какой-то момент времени, но и, накладывая ограничения на игроков, способствует процессу изменений во времени. ...Понимание – необходимое предварительное условие, которое упускается экономистами, спешащими моделировать экономический рост и изменения. Мы еще очень далеки от полного понимания этих процессов» [1].

В этом контексте считаем уместным заметить, что теория систем и научные знания о человеке, обществе, информации, созданные в XIX–XX столетиях (психология, психофизиология, генетика, социология, теория информации, экономическая кибернетика, синергетика и др.), позволяют лучше понимать процессы, актуализированные в теории институтов. Они позволяют рассматривать человека как систему по всему жизненному циклу как сложную психобиологическую самоорганизацию, трансформирующуюся в культурной среде в творческую личность с созидательной способностью – трудоспособностью (т. е. духовно-интеллектуальную созидательную социальную систему) [4, 5, 6].

Актуализируя эту проблему для нашего государства, авторы статьи «Институты: от заимствования к выращиванию (опыт российских реформ и возможности культивирования институциональных изменений)» отмечают: «Анализ российских преобразований, происходящих с конца 1980-х годов, свидетельствует о том, что трудности позитивных институциональных изменений во многом вызваны неглубоким пониманием закономерностей или логики подобных изменений, подспудной убежденностью реформаторов в том, что важно написать и принять хорошие законы, и жизнь будет спонтанно меняться к лучшему в соответствии с их предначертаниями. Между тем и успехи и неудачи наших реформ именно подтверждают, что необходимые институциональные изменения требуют систематических усилий и затрат в течение довольно длительных периодов времени на основе продуманных и гибко корректируемых по обстановке программ. При отсутствии долгосрочной политики планируемые изменения либо не происходят (отторгаются), либо изворачиваются, либо затягиваются и сопровождаются высокими издержками и потерями» [3].

Приведенные важные научные положения повышают актуальность раскрытия роли культуры в становлении человека как субъектом труда (производителем услуг ЖКХ), так и их потребителем. Одновременно эти положения актуализируют и раскрытие роли общества для вхождения подрастающего поколения в культуру производства и потребления услуг ЖКХ. Такой подход позволяет рассматривать ЖКХ как культурное пространство, наполненное социальными нормами,

ориентирами, убеждениями, представлениями, которыми руководствуются как производители услуг ЖКХ, так и их потребители (жители-пользователи).

Для придания большей ясности приведенным положениям считаем важным заметить, что у человека ценностное отношение к труду участников, производителей услуг ЖКХ, должно закладываться еще в детском возрасте в семье, дошкольных и общеобразовательных учреждениях. Только при восприятии информации о ценности труда производителей услуг ЖКХ у подрастающего поколения может быть сформирована и развита культура потребления их услуг. Таким образом, ЖКХ как совокупность отношений между производителями и потребителями (жителями-пользователями) его услуг может быть рассмотрено пространственно-временным условием хранения и умножения культуры производства и потребления для вхождения в нее каждого нового поколения.

В этом контексте считаем важным еще раз подчеркнуть положение о том, что вхождение нового поколения в культуру производства и потребления услуг ЖКХ может «автоматически» обеспечиваться только механизмами более совершенной культуры по сравнению со сложившейся. Одновременно следует отметить, что для процесса восприятия культуры подрастающим поколением всегда будут свойственны определенные проблемы, требующие от взрослых граждан моральных и творческих усилий.

Внедрение в общественное сознание граждан нашего государства такого понимания сути и роли культуры в развитии ЖКХ позволит повысить ответственность всех уровней власти, общественных организаций, всего трудоспособного населения, учреждений системы образования за формирование у подрастающего поколения ценностного отношения к труду занятых в сфере ЖКХ. По мере формирования такого мировоззрения в обществе создадутся соответствующие информационные ресурсы, обеспечивающие вхождение подрастающего поколения в суть культуры производства и потребления услуг ЖКХ, поддерживающие и совершенствующие культурную среду ценностного отношения к ним.

Такое мировоззрение позволит управленческим структурам власти повысить ответственность при разработке нормативных документов по созданию благоприятных условий для эффективного функционирования и развития сферы ЖКХ, по обеспечению эффективного соучастия хозяйствующих субъектов всех уровней в разработке мер и принятии решений по реализации социально-экономической политики государства в сфере ЖКХ.

*Список литературы:*

1. Ефимов В. Предмет и метод интерпретативной институциональной экономики // Вопросы экономики. – 2007. – № 8. – С. 59.
2. Кузьминов Я., Радаев В., Яковлев А., Ясин Е. Институты: от заимствования к выращиванию (опыт российских реформ и возможности культивирования институциональных изменений) // Вопросы экономики. – 2005. – № 5. – С. 7.
3. Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: ИНФРА-М, 2007. – 495 с.
4. Хайруллина В.Г. Теория воспроизводства труда и трудового потенциала / Изд-е Башкирск. ун-та. Уфа, 2001. – 210 с.
5. Хайруллина В.Г. Трудоспособность человека: социально-философский анализ: монография. – Уфа: РИО БашГУ, 2005. – 174 с.
6. Хайруллина В.Г. Творческий компонент труда как императив культуры современности: монография / Под научной ред. д-ра филос. н., проф. В.Д. Диденко. – М.: Соц.-гуманит. знания, 2007. – 274 с.
7. Яковлев В.А. Стратегия и перспективы развития жилищно-коммунального хозяйства // Новости теплоснабжения. – № 4 (68). – 2006. – Режим доступа: [www.ntsnn.ru](http://www.ntsnn.ru).
8. Электронный ресурс. – Режим доступа: <http://www.vsmsinfo.ru/dokumenty-i-materialy/80-osnovnyye-problemy-v-sfere-zhilishchno-kommunalnogo-khozyajstva-v-tom-chisle-v-sfere-razvitiya-g>.
9. Электронный ресурс. – Режим доступа: [http://www.rosteplo.ru/Tech\\_stat/stat\\_shablon.php?id=2347](http://www.rosteplo.ru/Tech_stat/stat_shablon.php?id=2347).

**Кабилов С.Р.**

*к.э.н., доцент кафедры Макроэкономического развития  
и государственного управления,  
ФГБОУ ВПО «Башкирский государственный университет»,  
Россия, г. Уфа*

УДК 338.465.4

## **КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ТРЕБУЮТ ПЕРЕВОДА НА РЕГУЛИРУЕМЫЕ ГОСУДАРСТВОМ РЫНОЧНЫЕ ОТНОШЕНИЯ**

В данных тезисах к конференции сделана попытка рассмотреть актуальные вопросы, относящиеся к жилищно-коммунальному хозяйству (ЖКХ) России, а также в равной мере к регионам России. Изменилась страна, но еще не изменились подходы и принципы рассмотрения роли ЖКХ в экономике страны и в развитии социальной жизни населения. Так, до сих пор город рассматривают как приложение к промышленности.

Население страны не хочет быть просто получателем блага, оно хочет иметь благо уже другого качества и с разрывом во времени. Оно хочет быть активным потребителем и участником, способным влиять на процесс.

*Ключевые слова:* город, приложение для промышленности, эффективность жилищно-коммунальных услуг, субсидии и дотации государства, равные отношения на рынке коммунальных услуг между продавцом и покупателем.

## **UTILITIES REQUIRE TRANSLATION ON STATE-REGULATED MARKET RELATIONS**

In the theses of the Conference seeks to address topical issues related to housing and communal services (HCS) of Russia, as well as in equal measure to the regions of Russia. The country has changed, but not yet changed approaches and principles to address the role of HCS in the economy and in the development of the social life of the population of the city is still regarded as an attachment to the industry.

The population doesn't want to just be the recipient of the benefit; it wants to have the benefit of already another quality and with a gap in time. It wants to be an active user and a party that may affect the process.

*Key words:* city industrial application, efficiency of housing and communal services, subsidies and grants the State, equal relations in the public service between the seller and the buyer.

Процесс реформирования экономики России практически не коснулся такой сферы, как жилищно-коммунальное хозяйство. Деятельность государства в этой сфере было значимо в прошлом (советский период), так как города создавались для обслуживания промышленности.

Сегодня приоритеты меняются, так как доля промышленности сокращается и увеличивается доля сферы предоставления услуг. Изменился и социальный состав населения. Увеличилась численность населения с высокими доходами, которые не нуждаются в экономической и социальной защите со стороны государства. Имея такое состояние в обществе, государство должно было бы выравнивать социальное положение населения с помощью налогов с богатых и передачи их бедным в виде субсидий на оплату их коммунальных услуг. Сегодня эта общепринятая идея для многих цивилизованных государств в нашей стране не находит реализации, так как бюрократизация принуждением незащищенного населения к добыванию справок. Хотя в России уже

около 10 лет как внедрены социальные карточки с ИНН, где отражены доходы человека, которые и предназначались для автоматического контроля за благополучием населения и для своевременного выравнивания доходов в вопросе оплаты коммунальных услуг. Данные таблицы 1 свидетельствуют, что число семей, получающих субсидии, уменьшается последние три года.

Мы считаем, что эти цифры отражают не уменьшение количества семей, нуждающихся в субсидиях, а незнание многими семьями своих прав на субсидии или им не под силу добывание справок.

Мы не считаем рациональным предоставление дотации предприятиям, поставляющим коммунальные услуги населению. Ибо это не будет их мотивировать добиваться эффективности своего производства, что и показывает сегодняшняя практика. Доходы организаций, оказывающих жилищно-коммунальные услуги, выросли с 895,6 млрд. руб. в 2008 году до 3698,0 млрд. руб. к 2013 году, более чем в 4 раза, хотя за этот период жилищной площади увеличилось

всего на 7% с 3116 млн. м<sup>2</sup> в 2008 году до 3345 – к 2013 году [1]. И как следствие, предприятия, предоставляющие услуги населению, не имеют конкурентов, они до сих пор сохраняют статус монополистов.

В то же время предоставление субсидии населению, испытывающему временный недостаток средств на оплату жилья, было бы правильным.

Однако правительство пытается управлять всей сферой жилищно-коммунального комплекса на основе устаревших принципов – централизованного распределения ресурсов, отсутствия равенства между организациями, предоставляющими услуги населению, и самим населением. Многие отношения

между ними прописаны государством, но не регулируются индивидуальными договорами.

Оценивая состояние жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан и России в целом, мы можем отметить, что средства, идущие на оплату жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) не эффективны. Так, если доля коммунальных услуг для населения в 2008 году составляла 17,6%, то уже в 2013 году она выросла до 21,1% и выразилась 1277647 млн. руб. [2]. У населения нет права отказаться от возрастающих цен на жилищно-коммунальные услуги. Оно их компенсирует за счет сокращения своих транспортных и бытовых расходов.

Таблица 1

**Предоставление субсидий и социальной поддержки по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в России, 2000–2011 гг.\***

Показатель	2008	2009	2010	2011
Число семей, пользующихся субсидиями (млн.)	4,09	4,27	3,76	3,74
Доля семей, пользующихся субсидиями в общем количестве семей (%)	7,9	8,3	7,3	7,2
Сумма начисленных субсидий (млрд. руб.)	43,7	52,9	55,7	58,2

\* Источник [1].

Приватизация жилья дала право новым владельцам распоряжаться квартирой – продавать, покупать. Но вместе с тем, новые владельцы неохотно берут на себя ответственность за сохранение жилья в достойном виде, а значит, и осуществлять расходы по его содержанию. Доля аварийного жилья за последние пять лет увеличилась с 16,5% в 2008 году до 22,4% к 2013 году [1].

Сфера коммунальных услуг обходится дорого населению из-за климата регионов и из-за отсталой технологии, используемой в ней. Мы имеем в виду централизованную подачу тепла в дома. Огромные затраты осуществляются на создание тепла и еще больше на его транспортировку в дома. В начале тысячелетия была идея в Республике Башкортостан во вновь вводимых объектах устанавливать локальные (домовые) котлы, которые исключают потери тепла при его передаче. Владеть и управлять этими мощностями должны предприятия по производству тепла. Это же и относится к подаче горячей воды в квартиры. Население потребляет горячую воду не постоянно, а в определенном режиме. Сегодня теплоэнергетикам приходится держать технологическую систему, подогревающую горячую воду круглосуточно. Было бы рационально подогревать воду в квартире лишь в момент потребления, это намного сократило бы затраты на ее подогрев.

Гражданская инициатива должна быть реализована через создание института, позволяющего населению иметь информацию для контроля и последующей оценки услуг от предприятий, предо-

ставляющих коммунальные услуги.

Кроме того, у владельцев жилья должно быть право отказываться от некоторых видов услуг, исключая получение тепла в дом.

Введенная городскими властями и вызвавшая многочисленные конфликты плата за общедомовые нужды (ОДН) создала проблему, которую можно было бы решить просто, – установив счетчики. Владелец счетчиков должно быть предприятие, которое и поставляет воду в дом. Кстати поставщики воды на примере поставщиков электрической энергии могли бы установить свои счетчики в каждую квартиру, обслуживать эти счетчики и своевременно их менять по истечении срока использования. И тогда этот процесс был бы управляемым.

Население осуществляет платеж ежемесячно за так называемый капитальный ремонт. И в то же время оно не знает, как реализуются эти накопления. Здесь нет прозрачности, никто не отчитывается, сколько накоплено средств и как и куда они потрачены или их собираются потратить, и вообще когда они (владельцы квартир) дождутся капитального ремонта. Это вызывает недовольствие у граждан. В таблице 2 мы видим тенденцию, ведущую к сокращению числа отремонтированных квартир, которое за пять лет сократилось почти в четыре раза с 12,4 млн. м<sup>2</sup> в 2008 году до 4,3 млн. м<sup>2</sup> в 2011 году.

В то же время площади ветхого и аварийного фонда незначительно, но сократились. Чтобы отремонтировать ветхий и аварийный фонд по темпам 2011 года,

Объем капитального ремонта (общая площадь жилых помещений)  
и ветхий аварийный жилищный фонд в России (млн. м<sup>2</sup>)\*

Площади	2008	2009	2010	2011
Отремонтировано	12,4	17,3	8,7	4,3
Ветхий и аварийный фонд	99,7	99,5	99,4	98,9

\* Источник [3].

потребуется 23 года (98,9/4,3). Поэтому правительству, на наш взгляд, необходимо привлекать средства населения. Население может откликнуться (это в его интересах), но только на условиях прозрачности и уверенности, что вложения населения не будут присвоены другими. Пример обманутых дольщиков при строительстве нового жилья для них неприемлем.

*Список литературы:*

1. ЖКХ и жилищный фонд: стали ли жилищные условия в России. 14.03.2014 г. [Электронный ресурс] / РИА новости htm.

2. *Электронный ресурс*. – Режим доступа: <http://www.gks.ru>.

3. *Электронный ресурс*. – Режим доступа: <http://marketing.rbc.ru>.

*List of literature:*

1. *Housing and Housing Fund: have better living conditions in Russia*. 14.03.2014. [Electronic resource] / RIA Novosti htm.

2. *Electronic resource*. – URL: <http://www.gks.ru>.

3. *Electronic resource*. – URL: <http://gks.ru/marketing.rbc.ru>.

**Вишневская Н.Г.**

*Институт экономики, финансов и бизнеса,  
ФГБОУ ВПО «Башкирский государственный университет»,  
Россия, г. Уфа*

УДК 331.54

## ПРОБЛЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КВАЛИФИЦИРОВАННЫМИ КАДРАМИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ СФЕРЫ РЕГИОНА

В статье рассматриваются вопросы обеспечения квалифицированными кадрами сферы ЖКХ. Представлены различные точки зрения на проблему кадрового обеспечения жилищно-коммунальной сферы регионов, предложены некоторые ключевые направления реформирования системы профессиональной подготовки и переподготовки работников сферы ЖКХ.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, кадровое обеспечение, образование, квалифицированные кадры.

## THE PROBLEM OF ENSURING QUALIFIED PERSONNEL FOR THE HOUSING AND COMMUNAL SERVICES OF THE REGION

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) является не только одной из крупнейших отраслей национальной экономики, но и выполняет важную социальную функцию – жизнеобеспечение населения. Это превращает данную сферу в фактор, обуславливающий социально-экономическое развитие страны и региона.

ЖКХ сегодня становится мощным фактором, определяющим современное состояние региональной экономики. Для повышения эффективности

работы этого сектора требуется реализация огромного комплекса задач технического, экономического и социального характера. Реформирование и модернизация этой отрасли могут быть успешными только при условии, что кадровый потенциал будет обеспечен квалифицированными и компетентными специалистами.

Проблема обеспеченности кадрами сферы ЖКХ обсуждается давно. Кадровая проблема в сфере жилищно-коммунального хозяйства сегодня стоит, пожалуй, очень остро.

6 июня 2012 года в Общественной палате РФ состоялась конференция для журналистов российских региональных СМИ по вопросам реформирования сферы ЖКХ и основным направлениям развития отрасли. Тогда было отмечено, что нехватка квалифицированных кадров тормозит развитие отрасли. «Необходима переориентация вузов, техникумов и училищ на подготовку профессиональных кадров ЖКХ. Сейчас можно по пальцам пересчитать учебные заведения, выпускающие специалистов, соответствующих современным требованиям жилищно-коммунальной сферы», – отметил Сергей Луценко – руководитель межрегиональной общественной организации содействия реформированию ЖКХ «ВСЕ ДОМА» [2].

В июле 2012 года данный вопрос обсуждался на совместном заседании Комитета Торгово-промышленной палаты (ТПП) РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства, Государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ и Некоммерческого партнерства «ЖКХ Развитие».

Как было отмечено на заседании, основная проблема кадрового обеспечения сферы ЖКХ состоит в том, что нет системы подготовки профессиональных специалистов. Согласно данным, приведенным председателем подкомитета по вопросам подготовки кадров для ЖКХ Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства Павлом Жбановым, на сегодня в отрасли ЖКХ России занято 2 млн 155 тыс. человек, работающих на 34 тыс. предприятий сферы. В 1986 году, для сравнения, было занято немногим меньше – 1 млн 900 тыс. человек, и дефицит кадров оценивался тогда в 22%. Сегодня, по словам Павла Жбанова, он составляет 47%, при практически удвоившемся за последние два года и достигшем 15 тысяч числе управляющих компаний. Причем число работников сферы ЖКХ с высшим образованием сегодня, по некоторым оценкам, не превышает 7%.

Без подготовки профессиональных кадров для системы ЖКХ сложно представить себе дальнейшее успешное реформирование отрасли.

Тогда участники заседания приняли решение о необходимости разработки профессиональных стандартов для отрасли ЖКХ и привлечения молодых специалистов. Тем более что, по данным ряда исследований, на фоне реформирования ЖКХ интерес молодежи к получению специализированного образования чрезвычайно высок.

Эксперты утвердили предстоящие действия в тесном контакте с Министерством регионального развития РФ и Министерством образования и науки РФ по организации в стране системы подготовки профессиональных кадров для сферы ЖКХ [3].

В ноябре 2012 года вопрос обеспеченности сферы ЖКХ квалифицированными кадрами обсуждался

в рамках пленарного заседания о «Состоянии и путях развития строительного комплекса и ЖКХ» на VIII Ежегодной Всероссийской Строительной Ассамблее.

На заседании были отмечены нарастающие системные факторы риска: отсутствие самостоятельно направления подготовки кадров, пополнение персонала сферы преимущественно за счет работников смежного – архитектурного и строительного – профильного образования, отсутствие возможностей получить дополнительное профессиональное образование, а также собственных научных школ, системы профессиональных учебных заведений, системной работы с молодыми кадрами. Дает себя знать также отсутствие системы заказа на подготовку кадров в сфере ЖКХ, методического обеспечения этой работы, системы должностных квалификаций и профессиональных стандартов, механизма персонификации ответственности и управления профессиональными рисками (аттестации и сертификации персонала) [1].

Актуальность вопроса обеспеченности отрасли ЖКХ квалифицированными кадрами не вызывает сомнений. Хорошо это понимают и в органах государственной власти. Острота проблемы послужила причиной разработки ряда государственных программ, направленных на модернизацию системы обучения специалистов для жилищно-коммунальной сферы.

Так, в 2013 году был принят план мероприятий по подготовке, профессиональной переподготовке и повышению квалификации кадров органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления и организаций жилищно-коммунального комплекса на 2013–2015 годы. Основными мероприятиями являются:

- создание межведомственной рабочей группы по вопросам кадрового обеспечения сферы жилищно-коммунального хозяйства;

- проведение мониторинга потребности организаций, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в специалистах в сфере жилищно-коммунального хозяйства, а также инвентаризации образовательных организаций, осуществляющих образовательную деятельность в сфере профессионального образования, для организации подготовки специалистов в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

- организация разработки профессиональных стандартов в отношении должностей руководителей, специалистов, служащих и рабочих в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

- утверждение профессиональных стандартов в отношении должностей руководителей, специалистов, служащих и рабочих в сфере жилищно-коммунального хозяйства

- мониторинг трудоустройства в организациях жилищно-коммунального комплекса выпускников

профессиональных образовательных организаций и образовательных организаций высшего образования;

– разработка в инициативном порядке проектов федеральных государственных образовательных стандартов для подготовки кадров по направлению в сфере оказания услуг в области жилищно-коммунального хозяйства, содержания и обслуживания многоквартирных домов;

– утверждение федеральных государственных образовательных стандартов для подготовки кадров по направлению в сфере оказания услуг в области жилищно-коммунального хозяйства, содержания и обслуживания многоквартирных домов для среднего профессионального и высшего образования;

– разработка системы методического обеспечения подготовки кадров, а также профессиональной переподготовки и повышения квалификации специалистов для организаций жилищно-коммунального хозяйства по направлению в сфере оказания услуг в области жилищно-коммунального хозяйства, содержания и обслуживания многоквартирных домов;

– подготовка предложений о целесообразности внесения изменений в Федеральный закон «Об образовании в Российской Федерации» и иные нормативные правовые акты в части установления требований к содержанию дополнительных профессиональных образовательных программ, уровню профессиональной переподготовки специалистов для организаций жилищно-коммунального комплекса и осуществления контроля за выполнением установленных требований;

– подготовка предложений о внесении изменений в Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в части организации работы государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства по содействию в формировании системы профессионального образования для обеспечения кадрами сферы жилищно-коммунального хозяйства и информирования граждан и организаций, осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными домами, об их правах и обязанностях в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

– создание системы обучения и повышения квалификации профессорско-преподавательского состава учебных организаций, осуществляющих подготовку, профессиональную переподготовку и повышение квалификации специалистов в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

– формирование планов подготовки, профессиональной переподготовки и повышения квалификации специалистов в сфере жилищно-коммунального хозяйства для органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления и организаций жилищно-коммунального комплекса;

– обеспечение проведения профессиональной переподготовки и повышения квалификации специалистов в сфере жилищно-коммунального хозяйства на основе анализа потребности организаций, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в указанных специалистах;

– подготовка предложений о стимулировании федеральных образовательных организаций к введению образовательных программ по направлению в сфере оказания услуг в области жилищно-коммунального хозяйства, содержания и обслуживания многоквартирных домов, а также о стимулировании выпускников общеобразовательных организаций и лиц, зарегистрированных в службах занятости в целях поиска работы, к получению образования, в том числе дополнительного профессионального образования по специальностям, связанным с работой в сфере жилищно-коммунального хозяйства, с целью дальнейшего трудоустройства в организациях жилищно-коммунального хозяйства, и при необходимости внесение изменений в законодательство Российской Федерации.

Не меньше внимания уделяется вопросам профессиональной подготовки кадров для сферы ЖКХ и в регионах.

В Башкортостане в рамках государственной программы «Модернизация и реформирование сферы жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан» действует подпрограмма «Совершенствование системы профессиональной подготовки и переподготовки кадров управляющих и ресурсосберегающих организаций в жилищно-коммунальном хозяйстве Республики Башкортостан». Ее основными направлениями являются:

– оценка качественного и количественного состава кадров отрасли ЖКХ;

– определение потребности в кадрах и прогнозирование обеспеченности ими отрасли ЖКХ;

– профессиональная подготовка и переподготовка кадров отрасли ЖКХ.

Результатами реализации данных направлений станут:

– снижение остроты проблемы обеспечения ЖКХ квалифицированными кадрами;

– повышение качества ЖКУ и эффективности управления в отрасли;

– обеспечение современного научно-технического уровня процесса обучения.

Одним из направлений улучшения кадрового обеспечения сферы ЖКХ является повышение престижа профессий данной отрасли. В последнее время сложился стереотип, что работники рабочих профессий сферы ЖКХ – это неудачники, недоучки, а сейчас еще и гастарбайтеры. Необходимо разрушить данный стереотип. Престижность профессии зависит

во многом от того, какой доход она приносит и какие перспективы дает. Можно сказать и иными словами, чтобы повысить престижность профессий сферы ЖКХ – сначала надо повысить зарплаты работникам. В Республике Башкортостан средняя заработная плата работников жилищно-коммунальной сферы на 01.01.2014 г. составляет 10,5 тыс. руб. Это в 2 раза меньше средней заработной платы по республике [4].

Во-вторых, необходимо проводить профориентационную работу, начиная со средней школы, направленную на повышение престижа рабочей профессии.

Обеспечение квалифицированными кадрами сферы ЖКХ крайне важно и актуально для современной экономики. Проблемой является то, что работники жилищно-коммунальной сферы должны иметь определенные навыки, которые отличаются от навыков специалистов рабочих профессий. Поэтому необходимо организовать систему непрерывного профессионального образования специалистов в сфере ЖКХ. Основная работа в данном случае ложится на учебные заведения среднего профессионального образования. На данный момент существует множество вопросов по подготовке федеральных государственных образовательных стандартов нового образца, учитывающих

профессиональные особенности сферы. Эти проблемы нужно решать в кратчайшие сроки, иначе в ближайшем будущем квалифицированных специалистов, желающих работать в сфере ЖКХ, попросту не будет.

*Список литературы:*

1. Дефицит подготовленных кадров может стать сдерживающим фактором при реализации реформы отрасли ЖКХ // Городское хозяйство и ЖКХ [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.gkh.ru/about/news/82238/>.
2. На конференции для региональных СМИ обсудили основные направления развития отрасли ЖКХ // Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.fondgkh.ru/news/72755.html>.
3. Реформе ЖКХ мешает недостаток квалифицированных кадров в отрасли [Электронный ресурс] // Росбалт. – URL: <http://www.rosbalt.ru/business/2012/07/26/1015520.html>.
4. Статистика по вакансиям в различных отраслях экономики [Электронный ресурс] // Информационный портал занятости населения Минтруда РБ. – URL: <http://www.bashzan.ru/sectors>.

**Аверьянова Е.В.**

*заведующий кафедрой городского строительства и хозяйства Кумертауского филиала ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау*

**Феофанова Н.В., Ташбулатова Р.С.**

*студенты, ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау*

УДК 332

## **МОДЕРНИЗАЦИЯ И РЕФОРМИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА ГО г. КУМЕРТАУ**

В данной статье рассмотрены проблемы жизненно важных аспектов проживания и работы в социуме, предоставления гражданам возможности определения формы управления многоквартирными домами. Проанализированы основные цели реформирования жилищно-коммунального хозяйства.

Сделаны выводы в результате анализа документации ремонтно-эксплуатационных участков.

Проведены анализы структуры и деятельности предприятий жилищно-коммунального хозяйства в городе Кумертау. Изучены опыты организаций городов Республики Башкортостан, России, Европы.

## **MODERNIZATION AND REFORMING OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES OF KUMERTAU**

The article reveals problems of essential aspects of living and working in the society, citizens' opportunities of choosing an apartment house management.

Main objectives of restructuring of housing maintenance and utilities board are analyzed. Conclusions based on the housing maintenance and utilities documentation analysis are made.

Analysis of Kumertau housing maintenance and utilities board structure and activity are held. Utilities organizations' experience of Bashkortostan, Russian Federation and Europe are studied.

Основными целями реформирования жилищно-коммунального хозяйства являются:

- обеспечение условий проживания, отвечающих стандартам качества;
- снижение издержек производителей услуг и соответственно тарифов при поддержании стандартов качества предоставляемых услуг;
- смягчение для населения процесса реформирования системы оплаты жилья и коммунальных услуг при переходе отрасли на режим безубыточного функционирования.

Основными способами достижения указанных целей являются:

- совершенствование системы управления, эксплуатации и контроля в жилищно-коммунальном хозяйстве;
- переход на договорные отношения, развитие конкурентной среды, предоставление потребителям возможности влиять на объем и качество потребляемых услуг, преимущественно конкурсный отбор организаций, осуществляющих управление жилищным фондом и его обслуживание, обеспечивающих коммунальные предприятия материалами, оборудованием и выполняющих проектно-строительные работы;
- совершенствование системы оплаты жилья и коммунальных услуг, в том числе установление повышенных тарифов на сверхнормативную площадь жилья и сверхнормативное потребление коммунальных услуг, а также дифференциация оплаты в зависимости от качества и местоположения жилья;
- совершенствование системы социальной защиты населения: упорядочение существующей системы льгот, усиление адресной направленности выделяемых на эти цели средств.

Жилищный кодекс РФ, в рамках проводимых реформ ЖКХ и для целей эффективного управления и обеспечения жизненно важными аспектами проживания и работы в социуме, предоставил гражданам возможность определиться с формой управления многоквартирными домами – Управляющая компания (УК) или товарищество собственников жилья (ТСЖ).

В городе Кумертау действует лишь одна форма управления – Управляющие компании, которых в городе 10.

В результате анализа документации ремонтно-эксплуатационных участков сделаны следующие выводы:

- по количественным показателям ремонтно-эксплуатационных участков достаточно для эксплуатации жилищного фонда города;
- потребители коммунальных услуг не получают полной информации об условиях и порядке их предоставляемых, тарифы увеличиваются, что вызывает недовольство населения;
- в квитанции об оплате коммунальных услуг включен расход на общие домовые нужды (ОДН), сумма которого иной раз превышает разумные значения.

Проведен анализ структуры и деятельности предприятий жилищно-коммунального хозяйства в городе Кумертау. Изучен опыт организаций городов Республики Башкортостан, России, Европы, на основе чего предлагаются следующие мероприятия:

- 1) изменение структуры управления ЖКХ города;
- 2) оплата за потребление ресурсов (газ, вода, отопление, электричество) непосредственно ресурсоснабжающим организациям;
- 3) введение прозрачной системы по использованию ресурсов воды жителями подъезда многоквартирного дома;
- 4) увеличение размеров штрафов за самовольное (безучетное) использование электрической, тепловой энергии, воды.

Итак рассмотрим каждое из мероприятий более подробно.

1. Объединение всех УК РЭУ в одну организацию (подразумевается объединение всех УК РЭУ в одну организацию, при этом для эксплуатации жилищного фонда участки будут разделены точно так же, как и в данный момент).

Выводы:

1. Оптимизация штатного расписания:

На каждом участке сократится по 6 штатных единиц (при наличии в городе 10 РЭУ общее сокращение штата ИТР составит 60 единиц).

Это приведет к сокращению расходов на заработную плату и содержание помещений, энергозатрат, лучшему оснащению рабочих мест инженерно-технических работников материально-техническими ресурсами.

Сэкономленные средства должны быть направлены на приобретение средств механизации (снегоуборочные, поливочные, транспортировочные машины, подъемники) и оборудования (счетчики для учета затрат энергоресурсов, штукатурные агрегаты, краскопульты), благодаря чему сокращаются расходы на аренду данных машин у иных организаций.

2. Пересмотр должностных обязанностей специалистов МУП «Жилкомсервис»:

Ожидаемые результаты:

1. Уменьшится состав инженерно-технических работников (ИТР) (при этом организация будет единая и иметь 1 директора, 1 бухгалтера, 1 главного инженера, участками будут управлять начальники участков).

2. Сократятся затраты на фонд заработной платы ИТР.

Появятся средства для приобретения нового оборудования (сокращение затрат на фонд заработной платы ИТР даст возможность для закупки нового оборудования, тракторов, машин, что приведет к экономии собственных средств организации, не нужно будет платить дополнительно за аренду машин и оборудования).

Снизится оплата коммунальных услуг (за счет приобретения своего оборудования затраты на эксплуатацию здания снижаются).

3. Оплата за потребление ресурсов (газ, вода, отопление, электричество) непосредственно ресурсопоставляющим организациям.

Согласно Жилищному кодексу РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ, Раздел VII, потребитель имеет право выбирать схему оплаты за получаемые энерго-, тепло-ресурсы и т. п.

В настоящее время оплата этих услуг производится по квитанциям в управляющие компании, по сути, являющиеся фирмами-посредниками, и только после этого управляющие компании перечисляют деньги поставщикам. В данном случае управляющая компания несет перед собственниками всю полноту ответственности за ненадлежащее их предоставление.

Суть предлагаемого мероприятия заключается в том, что житель, как потребитель коммунальных услуг (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение), будет оплачивать напрямую поставщику «Теплосети», «Водоканал», «Горгаз».

Собственники заключают прямые договора непосредственно с ресурсоснабжающими организациями. При этом ресурсники являются исполнителями этих коммунальных услуг, но отвечают за их надлежащее предоставление перед потребителями только до точки ввода в дом.

С УК РЭУ заключается договор на содержание и ремонт, и эта организация обязана обеспечить поступление ресурсов в квартиры жителей домов (воды, газа, тепла, света). За ресурсы, потраченные на общедомовые нужды, можно рассчитываться только через УК.

Если жители не заключат такой комплексный договор с управляющей организацией, то им придется самим оформлять все необходимые документы для установки и поверки приборов учета, снимать с них показания, искать подрядчиков для выполнения ремонтных работ и работ по содержанию дома.

При этом начисление и выставление квитанций за оплату коммунальных ресурсов является обязанностью ресурсников. Обслуживающая дом компания также отдельно выставляет счета собственникам и жильцам согласно договору на содержание и ремонт.

Ожидаемые результаты:

1. Уменьшение затрат на оплату предоставляемых услуг.

2. Взаимодействие потребителей с поставщиками напрямую.

3. Прозрачность для населения системы оплаты общедомовых нужд.

4. Введение прозрачной системы по использованию ресурсов воды, электроэнергии жителями подъезда многоквартирного дома.

До настоящего времени потребители воды оплачивали лишь те расходы, которые были учтены индивидуальными приборами учета. На данный момент в квитанции населения включен пункт расхода воды на общедомовые нужды.

Предлагается ввести прозрачную систему потребления воды и электроэнергии по каждому подъезду.

Необходимо установить отдельные общедомовые счетчики на свет в подъездах для обоснованного начисления размера ОДН.

В день разноса квитанций об оплате за холодное водоснабжение на доске объявлений каждого подъезда расклеивать показания счетчиков каждой квартиры данного подъезда и общедомовые показатели. С целью выявления недобросовестных потребителей самими жителями этого подъезда.

Ожидаемые результаты:

1. Прозрачность для населения системы оплаты общедомовых нужд.

2. Обоснованные платежи на ОДН по холодной воде и электроэнергии (т. е. уменьшение затрат населения на оплату ОДН).

Увеличение размеров штрафов за самовольное (безучетное) использование электрической, тепловой энергии, воды.

Организовать систематический контроль за использованием ресурсов, посредством введения в управляющие организации соответствующей должности. За самовольное (безучетной) использование ресурсов назначать более высокие размеры штрафов.

Ожидаемые результаты:

1. Уменьшение количества нарушений по безучетному использованию ресурсов.

На основе данных мероприятий возможно достигнуть оптимальной и максимально продуктивной работы жилищно-коммунального хозяйства ГО г. Кумертау.

*Список литературы:*

1. Зыкова Т. Дело – за малым // Российская газета. – 2012. – № 46 (5719).

2. Мазница Е.М. Предпринимательство в жилищно-коммунальном комплексе: учет, налогообложение, потенциал, подготовка кадров. – Волгоград: Волгоградское научное изд-во, 2012.

3. Твисс Б. Управление научно-техническими нововведениями. – М.: Экономика, 2009.

4. Шумпетер И. Теория экономического развития (Исследование предпринимательской прибыли, капитала, кредита, процента и цикла конъюнктуры) – М.: Прогресс, 2008.

5. *Инновационный менеджмент: Учебник /Под ред. В.А. Швандара, В.Я. Горфинкеля. – М.: Вузовский учебник, 2008.*

Лунева О.А.

старший преподаватель кафедры городского строительства и хозяйства Кумертауского филиала ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

Сагитова Г.Ф.

студентка Кумертауского филиала ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

УДК 332

## СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

В данной статье рассмотрены формы управления жилищно-коммунальным хозяйством, от которых напрямую зависит качество предоставления жителям региона коммунальных услуг, услуг по техническому и санитарному обслуживанию зданий, а также проведение необходимых ремонтных и профилактических работ для обеспечения необходимыми ресурсами (вода, газ, электрическая и тепловая энергия). Рассмотрены вопросы создания комфортных условий проживания и работы населения. Произведен анализ действующих и эффективных способов управления многоквартирным домом и предложены наиболее ресурсо- и энергоэффективные.

## WAYS OF MANAGEMENT OF AN APARTMENT HOUSE

Housing maintenance and utilities management methods which influence the quality of public utilities, technical and sanitary maintenance services, repairing and preventive measures for the supply by necessary resources (water, gas, electrical and heat energy) for region inhabitants are covered in this article. Creation of comfortable living and working conditions are represented. Existing and effective methods of an apartment house management are analyzed and more resource- and energy effective are represented.

Жилищно-коммунальная сфера – наиболее сложная и важная часть городского хозяйства, деятельность которой направлена на предоставление жителям региона услуг по техническому и санитарному обслуживанию зданий, проведение необходимых ремонтных и профилактических работ, обеспечение необходимыми ресурсами (вода, газ, электрическая и тепловая энергия) для создания комфортных условий проживания и работы.

Жилищный кодекс РФ предоставил гражданам возможность определиться с формой управления многоквартирными домами – непосредственное управление собственниками, управляющая компания или товарищество собственников жилья, соответственно потребитель имеет право выбирать схему оплаты за получаемые ресурсы.

Перед собственниками многоквартирных домов встает выбор, какой из способов управления наиболее эффективный и контролируемый по ставкам тарифов и качеству услуг ЖКХ.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений договоры оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

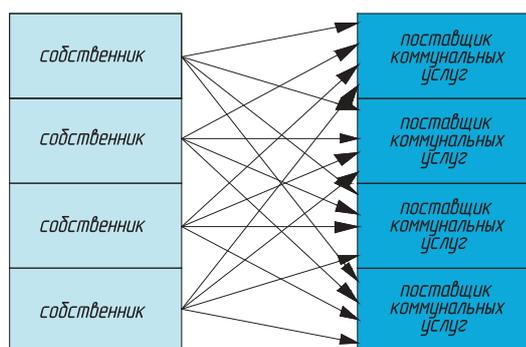


Рис. 1. Заключение договоров на коммунальные услуги с каждым собственником помещения в доме

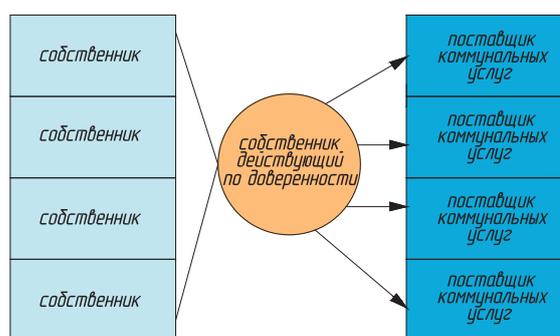


Рис. 2. Заключение договоров на коммунальные услуги от имени всех собственников одним из собственников, действующим по доверенности

Собственники заключают прямые договора непосредственно с ресурсоснабжающими организациями. При этом поставщики ресурсов являются исполнителями этих коммунальных услуг, но отвечают за их надлежащее предоставление перед потребителями только до точки ввода в дом. Но при непосредственном управлении домов не предусмотрено выполнение капитального ремонта за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

По договору управления многоквартирным домом управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию

и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в течение согласованного срока за плату.

С управляющей компанией заключается договор на содержание и ремонт, и эта организация обязана обеспечить поступление ресурсов в квартиры жителей домов. Недостаток данной формы в том, что компания заинтересована не столько в сохранности чужого имущества, сколько в извлечении из него прибыли.

Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

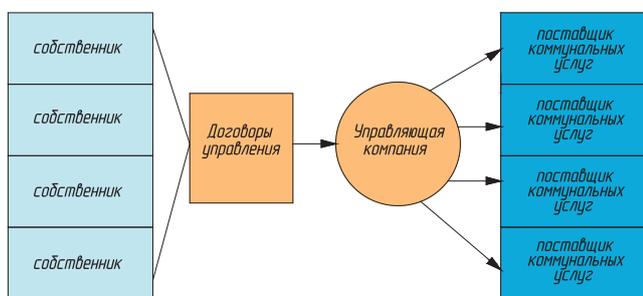


Рис. 3. Заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги управляющей организацией

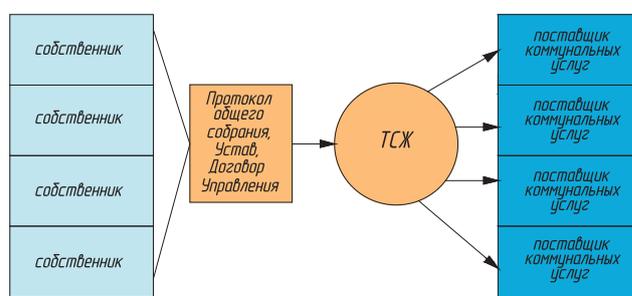


Рис. 4. Заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги ТСЖ

Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации и подразумевает высокий уровень расходов на содержание персонала.

Выбор способа управления зависит от того, сколько квартир в доме, насколько платежеспособны и дисциплинированы жители, какие управляющие организации есть на рынке жилищно-коммунальных услуг, какие отношения сложились с ресурсоснабжающими организациями, установлены ли общедомовые и поквартирные приборы учета и т. д.

Таким образом, существующее жилищное законодательство предоставляет собственникам возможность выбрать наиболее удобный способ управления

недвижимостью как инструмент реализации права распоряжения своей собственностью.

*Список литературы:*

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (действующая редакция от 01.09.2013).
2. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации. Фед. закон от 04.06.2011 № 123-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Фед. 13.05.2011, одоб. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 25.05.2011 // Росс. газ. – 2011. – 7 июн. – № 121.

**Никитина А.А.**  
заведующий кафедрой экономики Кумертауского филиала ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

**Муратбакиева С.М.**  
студентка Кумертауского филиала ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

## **РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН**

Развитие жилищного строительства всегда являлось предметом повышенного внимания в Республике Башкортостан. Государственная жилищная политика является одновременно частью государственной экономической и социальной политики. В данной статье рассмотрен ввод в эксплуатацию жилых домов, задачи создания условий для новых форм улучшения жилищных условий федеральными органами и региональными властями, совершенствование законодательной и нормативной базы в жилищном секторе и стимулирование проведения преобразований на местах.

## **DEVELOPMENT OF HOUSING CONSTRUCTION IN THE BASHKORTOSTAN REPUBLIC**

The issue of residential building engineering of development has always been the subject of increased attention in the Republic of Bashkortostan. The state housing policy is at the same time a part of state economic and social policy. The article deals with the issues of residential houses commissioning, the task of creating opportunities for new forms of housing conditions improvement by Federal and regional authorities, improvement of the legislative and regulatory framework for the housing sector and stimulation for local reforms.

**Ввод в действие объектов заказчиками.** За январь – июнь 2013 г. в республике за счет строительства новых и реконструкции действующих предприятий по разрешениям на ввод объектов в эксплуатацию, оформленным в установленном порядке, введены в действие: помещения для крупного рогатого скота на 0,7 тыс. мест, теплицы под стеклом площадью 20,6 тыс. кв. м; мощности по производству хлебобулочных изделий – 5,0 тонны в сутки, сыров твердых сортов – 0,5 тонны в смену, мяса – 2,0 тонны в смену, быстрозамороженных мясных блюд – 0,2 тонны

в смену, колбасных изделий – 3,5 тонны в смену, минеральной воды – 1,2 млн. полулитров в год; 0,5 км автомобильных дорог с твердым покрытием; автоматические телефонные станции – на 13,4 тыс. номеров, 452,7 км волоконнооптических линий связи; торговые предприятия площадью 24,4 тыс. кв. м, предприятия общественного питания на 103 посадочных места, рынки и павильоны на 94 торговых места и другие.

Из общего числа зданий, введенных в действие в январе – июне 2013 г. – 97,2% составляют здания жилого назначения.

### **Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий по видам**

Показатели	Январь – июнь 2013 г.		
	Количество зданий, единиц	Общий строительный объем зданий, тыс. куб. м	Общая площадь зданий, тыс. кв. м
Введено в действие зданий	7788	5091,1	1217,1
в том числе: жилого назначения	7569	4110,0	1041,7
из них индивидуальных	7532	336,8	201,5
нежилого назначения	129	981,1	175,4
из них по назначению:			
промышленных	14	159,8	24,5
сельскохозяйственных	5	20,5	6,0
коммерческих	83	629,3	103,1
административных	6	8,9	2,0
учебных	2	38,4	8,6
здравоохранения	4	81,7	20,5
других	15	42,5	10,7

**Жилищное строительство.** На территории республики в январе – июне 2013 г. за счет всех источников финансирования введено в действие 10500 квартир общей площадью 1009,7 тыс. кв. м, 118,1%

к соответствующему периоду прошлого года. В расчете на 1000 жителей республики введено 249 кв. м общей площади жилых домов.



Рис. 1. Ввод в действие жилых домов

Основной объем жилья, построенного в текущем году, по-прежнему приходится на индивидуальных застройщиков, в структуре жилищного строительства их доля возросла по сравнению с январем – июнем 2012 г. на 5 п.п. и составила 82,8% (в январе – июне 2012 г. – 77,8%). Населением за свой счет и с помощью кредита построено 7532 собственных жилых дома общей площадью 836,3 тыс. кв. м, 125,8% к январю – июню 2012 г.

Предприятиями и организациями республики в январе – июне 2013 г. введено 173,4 тыс. кв. м жилья

(в январе – июне 2012 г. – 190,0 тыс. кв. м), из которых 5,2 тыс. кв. м соответствуют стандартам жилья экономического класса. По типам зданий общая площадь жилых домов распределяется следующим образом: 126,2 тыс. кв. м приходится на многоэтажные многоквартирные жилые дома, 47,2 тыс. кв. м – на малоэтажные (14,3 тыс. кв. м – малоэтажные многоквартирные дома, состоящие из блок-секций, 27,4 тыс. кв. м – малоэтажные блокированные дома, 5,5 тыс. кв. м – индивидуальные дома, т. е. дома, предназначенные для проживания одной семьи).



Рис. 2. Ввод в действие жилых домов в Республике Башкортостан

В сельской местности за январь – июнь 2013 г. введено 514,4 тыс. кв. м общей площади жилых домов, в городской местности – 495,3 тыс. кв. м, что составило, соответственно, 125,6% и 111,1% к аналогичному периоду 2012 года.

Фактически сложившаяся средняя стоимость строительства 1 кв. метра жилых домов для заказчиков республики (без индивидуальных застройщиков)

в январе – июне текущего года составила 30 559 рублей, в том числе отдельно стоящих жилых домов без пристроек, надстроек и встроенных помещений – 28 029 рублей.

Среди регионов Приволжского федерального округа в январе – июне 2013 г. как по общему вводу в действие жилых домов, так и по вводу жилья на душу населения республика находится на 2-м месте.



Рис. 3. Ввод в действие общей площади жилых домов по регионам Приволжского федерального округа

Из объектов социальной инфраструктуры в январе – июне 2013 г. по разрешениям на ввод объектов в эксплуатацию, оформленным в установленном порядке, введены в действие: здание диагностического отделения Республиканской детской клинической больницы в г. Уфе; амбулаторно-поликлиническое учреждение на 300 посещений в смену в г. Белорецке и фельдшерско-акушерский пункт на 15 посещений в смену в Абзелиловском районе; общеобразовательные учреждения в Балтачевском районе на 240 ученических мест, в Буздякском – на 447 и в Зилаирском – на 340 ученических мест; юношеская спортивная школа Олимпийского резерва по горнолыжному спорту в г. Уфе, плавательный бассейн в г. Бирске площадью зеркала воды 275 кв. м; горнолыжная трасса протяженностью 366 м в горнолыжном комплексе «Кандры-Куль» Туймазинского района; досугово-развлекательный центр на территории центрального парка культуры и отдыха им. М. Гафури в г. Уфе; торгово-развлекательный центр

в г. Стерлитамаке общей площадью 29744 кв. м и торгово-офисный центр в г. Нефтекамске общей площадью 1917 кв. м; 8 культовых сооружений.

По административным данным, полученным от администраций муниципальных районов и городских округов, в январе – июне 2013 г. нового строительства и реконструкции детских дошкольных учреждений не было, в сферу дошкольного образования было возвращено 4 детских сада на 601 место, за счет перепрофилирования зданий введено 5 дошкольных учреждений на 180 мест, в действующих дошкольных и общеобразовательных учреждениях созданы дополнительные группы на 266 мест.

В коммунальном хозяйстве введены в действие газовые сети протяженностью 16,3 км, водопроводные сети – 11,7 км.

Строительство в январе – июне 2013 г. оценивается в размере 63123,2 млн. рублей, или 100,1 % к аналогичному периоду 2012 г.

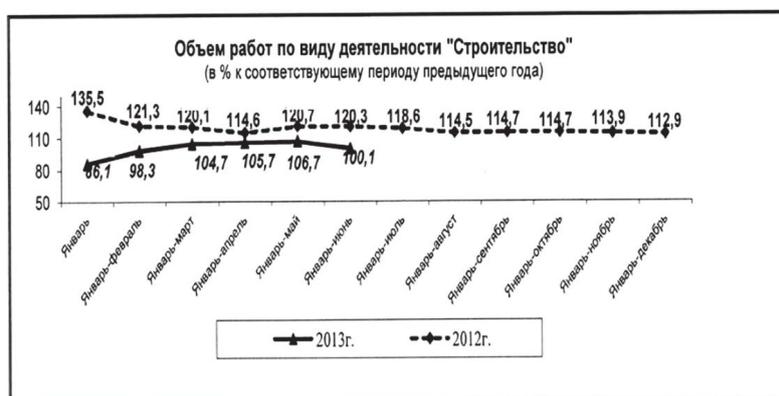


Рис. 4. Объем работ по виду деятельности «Строительство»

Крупными и средними организациями за январь – июнь текущего года по чистому виду экономической деятельности «Строительство» выполнено работ и услуг на 22187,8 млн. руб. (91,6% к соответствующему периоду 2012 г.), из них 82,0% приходится

на строительство зданий и сооружений, 14,6% – на монтаж инженерного оборудования, 2,2% – на подготовку строительного участка, 0,7% – на производство отделочных работ и 0,5% – на аренду строительных машин и оборудования.

Кроме того, крупными и средними организациями республики в январе – июне 2013 г. выполнено строительно-монтажных работ хозяйственным способом на 228,9 млн. руб.

На конец июня 2013 г. крупными и средними организациями вида деятельности «Строительство» заключено договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) на последующие периоды на 5,7 млрд. руб., что может обеспечить их работой более чем на 1 месяц (139,1% от объема работ, выполненных собственными силами строительных организаций, в июне 2013 г.).

**Финансовые результаты крупных и средних организаций, занятых строительством.** За январь – май 2013 г. строительными организациями получен сальдированный финансовый результат в сумме 1196,7 млн. руб. (96 организаций получили прибыль в размере 1852,2 млн. руб., 32 организации имели убыток на сумму 655,5 млн. руб.), доля убыточных организаций составила 25,0%.

Дебиторская задолженность организаций, занятых строительством, на конец мая 2013 г. составила 47,6

млрд. руб., в том числе просроченная – 1,6 млрд. руб., или 3,4% от общей суммы дебиторской задолженности.

Кредиторская задолженность организаций на конец мая 2013 г. составила 63,1 млрд. руб., в том числе просроченная – 2,4 млрд. руб., или 3,8% от общей суммы кредиторской задолженности. В целом кредиторская задолженность превышает дебиторскую на 15,5 млрд. руб., или на 32,5%.

Доля организаций, имеющих просроченную дебиторскую и кредиторскую задолженность, в общем числе предприятий, занятых строительством, составила 39,8% и 36,7%, соответственно.

В соответствии с заданными целевыми ориентирами осуществлялось строительство жилья. Жилищный вопрос, являясь одним из важнейших аспектов улучшения уровня жизни населения, находится под особым контролем – по общей площади жилых помещений, приходящихся на одного жителя, наша республика сегодня находится лишь в шестом десятке. За 2012 г. ввод в действие жилых домов составил 2317,8 тыс. кв. м, что на 9,9% превысило уровень предыдущего года (рис. 5).



Рис. 5. Динамика ввода в эксплуатацию жилых домов

Задача создания условий для новых форм улучшения гражданами жилищных условий требует от федеральных органов и региональных властей совершенствования законодательной и нормативной базы в жилищном секторе и стимулирования проведения преобразований на местах. Необходимость ускоренного перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы определяет целесообразность использования программно-целевого метода для решения указанных проблем, поскольку они:

– отражены в основных направлениях Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период функционирования рынка жилья до 2020 года и приоритетах для формирования федеральных целевых программ, а их решение позволяет обеспечить возможность улучшения жилищных условий и качества жизни населения, предотвратить чрезвычайные ситуации, связанные с функционированием систем жизнеобеспечения, эффективного функционирования рынка жилья;

– носят межотраслевой и межведомственный характер и не могут быть решены без участия федерального центра;

– не могут быть решены в пределах одного финансового года и требуют значительных бюджетных расходов до 2015 года включительно;

– носят комплексный характер, а их решение окажет существенное положительное влияние на социальное благополучие общества, общее экономическое развитие и рост производства.

Таким образом, предложенные мероприятия будут способствовать улучшению качества строительных услуг, предоставляемых населению республики Башкортостан, и увеличению количества объектов жилищного фонда.

*Список литературы:*

1. Республиканская целевая программа «Стимулирование развития жилищного строительства в Республике Башкортостан в 2011–2015 годах» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://ratingregions.ru/sites/default/files/apl/doc/1/bashkor\\_dom1.pdf](http://ratingregions.ru/sites/default/files/apl/doc/1/bashkor_dom1.pdf).

## **ГУМАНИТАРНЫЕ АСПЕКТЫ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖКХ: НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА, РАЗВИТИЕ ИНСТИТУТА ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ И ПОВЫШЕНИЕ УРОВНЯ ПРАВОВОЙ КУЛЬТУРЫ НАСЕЛЕНИЯ**

### **HUMANITARIAN ASPECTS OF THE HOUSING AND UTILITIES REFORM: REGULATORY-LEGAL BASE, DEVELOPMENT OF THE INSTITUTE OF PUBLIC CONTROL AND INCREASE OF LEVEL OF LEGAL CULTURE AMONG THE POPULATION**

**Исламов Е.И.**

*руководитель Центра распространения знаний  
АО «Казахстанский центр модернизации и развития ЖКХ»  
при Министерстве регионального развития  
Республики Казахстан, Республика Казахстан, г. Астана*

УДК: 621.36 ББК 31.38

## **КВАЛИФИЦИРОВАННЫЕ КАДРЫ – ОСНОВА УСПЕШНОЙ МОДЕРНИЗАЦИИ ЖКХ**

Ключевыми вопросами образования и подготовки кадров являются прежде всего повышение качества и соответствие международному уровню. В этом контексте система подготовки кадров для жилищно-коммунального хозяйства нуждается в актуализации и совершенствовании некоторых подходов, развитии интегрированных образовательных программ и траекторий обучения.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, энергосбережение, пропаганда энергосбережения, управление городским хозяйством, строительство (housing and communal services, energy saving, promotion of energy saving, urban management, construction).

## **SKILLED PERSONNEL IS THE BASIS FOR SUCCESSFUL MODERNIZATION OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES**

Присоединение Республики Казахстан к Боннской декларации предопределило вхождение в единое европейское образовательное пространство, основанного на основных обязательных принципах, таких как: многоуровневая система высшего образования; обеспечение академической мобильности студентов и преподавателей; контроль над качеством высшего образования и др.

В свете этой концепции в образовательную систему введена трехступенчатая модель подготовки кадров: бакалавр – магистр – доктор PhD.

Также введен Классификатор специальностей бакалавриата и магистратуры, гармонизированный с Международной стандартной классификацией образования (МСКО), который предполагает в том числе адаптированность образовательных программ к рынку труда, компетентностную модель в государственных общеобязательных стандартах образования.

Хотелось бы поделиться видением о некоторых аспектах подготовки кадров для сферы жилищно-коммунального хозяйства как отрасли, обеспечивающей бесперебойную работу коммунальных пред-

приятый, создающей комфортность проживания и жизнедеятельность городов и населенных пунктов страны.

В рамках реализации Послания Главы государства Н.А. Назарбаева народу Казахстана «Построим будущее вместе» принята и реализуется Программа модернизации жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан на 2011–2020 годы, в которой предусмотрены комплексные мероприятия по реформированию и модернизации ЖКХ, в том числе предполагающие внедрение современных энерго-сберегающих технологий, развитие и модернизацию инженерных сетей ЖКХ, подготовку кадров и пропаганду энергосбережения.

В этом аспекте одними из важных условий успешной реализации намеченных планов по модернизации ЖКХ являются уровень квалификации и развитие кадрового потенциала данной сферы, которая должна быть ориентирована на долгосрочную перспективу.

В Республике Казахстан подготовка кадров по специальностям строительства и жилищно-коммунального хозяйства осуществляется в 51 учебном заведении ТиПО по 14 специальностям (по 38 квалификациям).

Всего в учебных заведениях технического и профессионального образования по строительной индустриальной отрасли обучаются 28 553 человека, в том числе по государственному заказу – 21 736 человек.

В 2013–2014 учебном году принято по вышеназванным специальностям 10 060 человек, в том числе по госзаказу – 8 031 человек.

Выпущены в 2013 году из учебных заведений ТиПО 9 362 человека, трудоустроено 77% выпускников.

Сформирована база данных потенциальных авторов-разработчиков профессиональных стандартов. К организации разработки профессиональных стандартов были привлечены отраслевые ассоциации и отдельные компании, в том числе специалисты АО «Казцентр ЖКХ».

В рамках проекта «Модернизация ТиПО» за счет средств Всемирного банка разработано 3 профессиональных стандарта («Производство строительных изделий и конструкций», «Строительство и эксплуатация зданий и сооружений», «Гидротехническое строительство»).

За счет республиканского бюджета в 2013 году разработано 5 профессиональных стандартов по 12 профессиям: «Архитектурная деятельность» (3 профессии), «Сметные работы в строительстве» (1 профессия), «Конструирование в строительстве» (4 профессии), «Проектирование строительной продукции» (объектов) (2 профессии), «Надзор за строительством (инжиниринговые услуги в сфере

архитектурной, градостроительной и строительной деятельности)» (2 профессии).

В соответствии с постановлением Правительства РК «Об утверждении государственных обще-обязательных стандартов образования соответствующих уровней образования» от 23 августа 2012 года № 1080 (ГОСО), предусмотрено увеличение практики (не менее 40%) и возможность учебным заведениям самостоятельно изменять до 30% содержания образовательных программ.

С учетом требований работодателей в них предусмотрены новые профессиональные, базовые компетенции специалистов.

Подготовку бакалавров (базовое высшее образование) по специальностям «Строительство», «Производство строительных материалов, изделий и конструкций» осуществляют 35 вузов, в т. ч. 2 национальных, 15 государственных, 2 акционированных и 16 частных.

Общий контингент студентов по специальностям составляет:

– «Строительство» – 7 813 чел., в том числе по госзаказу – 3 038 чел. В 2013 году выпуск составил 2 739 чел.

– «Производство строительных материалов, изделий и конструкций» – 1 277 чел., в том числе по госзаказу – 927 чел., выпуск 240 чел.

Подготовку магистров осуществляют 13 вузов (2 национальных, 8 государственных, 1 акционированный и 2 частных).

Контингент магистрантов по специальностям: «Строительство» – 272 чел., по госзаказу 148.

«Производство строительных материалов, изделий и конструкций» – 103 чел., по госзаказу 94.

Подготовку докторов PhD осуществляют 3 вуза.

В 2013 году общий объем госзаказа в магистратуру и докторантуру PhD по специальностям составил:

«Строительство» – в магистратуру – 85 ед., в докторантуру PhD – 3 ед.

«Производство строительных материалов, изделий и конструкций» – в магистратуру – 51 ед., в докторантуру PhD – 2 ед.

Обучение ведется по обновленным образовательным программам. При вузах функционируют советы работодателей, по инициативе которых включаются новые дисциплины. До 2020 года планируется разработать – 150 профессиональных стандартов в сфере строительства и ЖКХ.

Необходимо отметить, что на показатель трудоустройства выпускников главным образом влияет уровень их профессиональных знаний, практических навыков и компетенций молодых специалистов, которые формируются в период практического обучения под руководством опытных специалистов на

базах успешных предприятий.

Общеизвестно, что высокоэффективная и гибкая система высшего, технического и профессионального образования, ориентированная на рынок, является одним из основных факторов обеспечения устойчивости развития сферы ЖКХ и коммунального комплекса.

Также, в условиях рыночной экономики, соответствовать современным требованиям могут лишь компании, укомплектованные высококвалифицированным персоналом, оперативно реагирующие на происходящие изменения в техническом оснащении и появление новых разработок. В связи с этим в основные положения государственных стандартов образования внесены соответствующие коррективы, определены группы ключевых компетенций, структурно унифицированы образовательные программы и модули. При этом к разработке стандартов и образовательных программ необходимо привлечение потенциальных работодателей, отраслевых ассоциаций и бизнес-структур, т. е. необходимо создавать учебно-научно-производственные консорциумы, объединяющие учебные заведения, НИИ и производственные предприятия (отраслевые ассоциации). Данная интеграция актуальна и для подготовки научных инженерных кадров для сферы ЖКХ.

Исходя из этого, для развития кадрового потенциала и совершенствования системы подготовки кадров АО «Казахстанский центр модернизации и развития ЖКХ» при поддержке Министерства регионального развития Республики Казахстан тесно взаимодействует с Министерством образования и науки Республики Казахстан. Так, в рамках реализации «Программы модернизации ЖКХ на 2011–2020 годы», предусмотрены системные мероприятия по развитию системы подготовки кадров. В 2012 году в Классификатор высшего и послевузовского образования введена новая специальность по специфике ЖКХ – «**Инженерные системы и сети**», предусматривающая изучение специальных дисциплин по проектированию, монтажу, эксплуатации и модернизации систем водоснабжения и канализации, теплогазоснабжения, отопления и вентиляции объектов ЖКХ, увеличение числа государственных образовательных грантов на подготовку кадров с высшим и послевузовским, а также с среднетехническим и профессиональным образованием по специальностям ЖКХ и другие мероприятия в плане улучшения методологии и качества подготовки кадров.

Исходя из необходимости модернизации и развития сферы ЖКХ, а также стимулирования формирования института профессиональных управляющих компаний в сфере жилищного хозяйства, имеется также потребность в специалистах нового поколения.

Даны предложения по внесению в Классификатор высшего и послевузовского образования новой специальности по специфике ЖКХ – «**Управление городским хозяйством**», предусматривающей деятельность специалиста в сфере управления (менеджмента) городской инфраструктурой, коммунальным и жилищным хозяйством.

В целях повышения эффективности подготовки кадров, надлежащей организации и внедрения оптимальной системы прохождения учебно-производственных практик студентов ВУЗов и обучающихся в учебных заведениях технического и профессионального образования считаем необходимым:

- создание учебно-научно-производственных Консорциумов (УНПК) с целью создания реальной интеграции между вузами, учебными заведениями профессионального и технического образования с отраслевыми ассоциациями, успешными предприятиями сферы ЖКХ и стройиндустрии;

- внедрение системы учебных, учебно-производственных практик студентов и учащихся дневной формы обучения с учетом международного опыта с дальнейшим закреплением молодых выпускников на предприятиях-партнерах.

Для реализации указанных задач есть необходимость содействия заинтересованных центральных и местных исполнительных органов на местах и отраслевых ассоциаций работодателей.

В целях повышения качества профессионального и высшего образования предлагаем предусмотреть в 2014–2020 годы поэтапное увеличение выделения государственных образовательных грантов для подготовки специалистов и научно-технических кадров по специальностям жилищно-коммунального хозяйства в рамках подготовки по бакалавриату, магистратуре и докторантуре PhD.

Важным моментом для учреждений образования высшей школы и профессионально-технических учебных заведений является вопрос организации и проведения учебных, производственных и технологических практик и в целом интеграция образования и производства.

Не секрет, что зачастую выпускники университетов, колледжей и лицеев не обладают достаточными навыками и знаниями для работы в условиях современного производства, и молодые специалисты, готовящиеся для сферы ЖКХ, в этом плане не исключение.

В Казахстане в сфере ЖКХ функционирует более 2 тысяч коммунальных предприятий, работающих в области производства и снабжения теплом, водой, электричеством, газом, утилизацией ТБО и благоустройством. Более 70% предприятий ЖКХ требуется модернизация и внедрение энергоресурс-

сосберегающих технологий, где нужны высококвалифицированные инженерные и технические кадры.

В связи с этим в учебных заведениях необходимо наладить интегрированную систему прохождения учебно-производственных практик студентов с выработкой механизмов и методологии организации учебных практик, отработку с предприятиями ЖКХ технологии прохождения практик студентами и учащимися. В этом плане полезен опыт Германии, где применяют дуальную систему обучения, которая широко используется для подготовки инженерных кадров.

В целях удовлетворения потребности производственных организаций и предприятий в повышении квалификации кадров и переподготовки рассматриваются возможности разработки и внедрения системы **дополнительного профессионального образования** (ДПО) для специалистов ЖКХ по специализированным программам обучения на базах вузов, технопарков, ведущих колледжей и отраслевых предприятий.

Так, одним из инструментов развития системы подготовки кадров для жилищно-коммунальной сферы, позволяющим совершенствовать процесс обучения, переподготовки, повышения квалификации кадров и при этом работать как хозяйствующий субъект, получающий прибыль за реализацию интеллектуального потенциала профессорско-преподавательского состава вузов и научных лабораторий в виде новых знаний, является, на наш взгляд, развитие системы дополнительного профессионального образования для специалистов предприятий ЖКХ.

Как известно, в обстановке быстро меняющихся технологий и, следовательно, большого потока объема информации они нуждаются не только в компьютерной обработке, но и в осмысленном и компетентном анализе специалистами. Если учесть, что раньше специалистам было достаточно обновлять свои профессиональные знания раз в 5–8 лет, то в настоящих условиях бурного развития высоких технологий эти сроки сократились до 2–3 лет.

Современные вузы технического профиля должны соответствовать новым критериям, велению времени, реалиям конкуренции, а по разработке и зарождению идей даже опережать производство новых технологий.

В этой связи особую актуальность приобретает переориентация вузов на работу в сегменте не только основного – образовательного, но и дополнительного профессионального образования. При этом востребованность предлагаемых вузом услуг по ДПО не только закладывает финансовую основу для существования учебного заведения, но будет свидетельствовать о высоком уровне преподавания,

оснащенности лабораторий и явится важнейшим показателем высокого рейтинга вуза. Данное обстоятельство применимо и для среднетехнических и профессиональных учебных заведений.

Также новые интеграционные инициативы – как создание на базах высших технических учебных заведений – Центров энергосбережения и распространения знаний (ЦЭРЗ), с целью усиления интеграции в вопросах подготовки кадров, распространения знаний, пропаганды политики энергосбережения и новых ресурсосберегающих технологий.

Кроме того, в целях формирования системы сертификации (подтверждения квалификации) в рамках Национальной системы квалификации поддерживается создание при отраслевых Ассоциациях (союзах) работодателей Независимых сертификационных центров (далее – Центр).

При этом в раздел, предусматривающий описание функций независимых сертификационных центров и задач, вносились предложения предусмотреть следующие пункты:

- мониторинг соответствия материально-технической базы учреждений образования подготовке кадров в рамках ТиПО;
- определение рейтинга учреждений образования по подготовке кадров в рамках ТиПО;
- разработка рекомендаций по улучшению качества и системы обучения кадров в рамках ТиПО;
- участие в определении потребности кадров в разрезе специальностей и регионов;
- с целью обеспечения непрерывного процесса образования содействие учреждениям образования ТиПО в интеграции с ведущими зарубежными и отечественными образовательными центрами, вузами и предприятиями;
- с целью обеспечения трудоустройства лучших выпускников содействие учреждениям образования ТиПО в налаживании интеграции с предприятиями, бизнес-структурами и организациями;
- участие в разработке новых программ обучения и стандартов специальностей.

Внесение вышеуказанных пунктов в функционал создаваемых независимых Центров подтверждения квалификации будет способствовать не только оценке соответствия квалификации специалистов, но и содействовать развитию и повышению качества выпускаемых специалистов в рамках подготовки кадров по системе ТиПО.

В этом аспекте одним из направлений деятельности АО «Казахстанский центр модернизации и развития ЖКХ» является формирование системы распространения знаний в сфере ЖКХ, которая предполагает проведение на системной и постоянной основе образовательно-консультационных мероприятий, содействие внедрению новых техноло-

гий, а также пропаганды государственной политики энергосбережения и устойчивого развития.

Также, в целях повышения компетенции работников сферы ЖКХ, одновременно мониторинга потребности регионов, изучения региональных вопросов состояния сектора ЖКХ АО «Казцентр ЖКХ» проводится ряд комплексных образовательных мероприятий.

С 2013 года стартовала новая республиканская бюджетная программа, направленная на повышение квалификации специалистов сферы жилищно-коммунального хозяйства, для руководителей и специалистов местных исполнительных органов, руководителей и работников коммунальных предприятий, органов управления объектами кондоминиума. Программа разработана АО «Казцентр ЖКХ» с участием международных экспертов ПРООН/ГЭФ, немецкой организации «Инициативы жилищного хозяйства в Восточной Европе – «IWO» на основе новых методик проведения тренинга, стимулирующих слушателей

на активное участие в образовательном процессе по выработке оптимальных моделей взаимодействия между основными участниками рынка ЖКХ.

Таким образом, можно отметить, что значение изречения «Кадры решают все!» сегодня не утратило своей значимости, а, наоборот, возросло, и особенно в сфере ЖКХ.

В целом АО «Казахстанский центр модернизации и развития ЖКХ», как организация, созданная постановлением Правительства Республики Казахстан от 30 октября 2009 года № 1725 для формирования институциональных основ повышения эффективности сферы ЖКХ, участвует в процессах и проектах по совершенствованию системы подготовки кадров совместно с ведущими отечественными и зарубежными вузами и компаниями, международными организациями в целях ускоренного развития кадровых ресурсов жилищно-коммунальной сферы, без которого невозможна дальнейшая эффективная модернизация и реформирование отрасли.

**Беззубко Л.В.**

*доктор наук по государственному управлению,*

*кандидат экономических наук, профессор, Донбасская*

*национальная академия строительства и архитектуры, Украина, г. Макеевка*

УДК 342

## **УКРАИНСКИЙ ОПЫТ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ В СФЕРЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

### **UKRAINIAN EXPERIENCE OF THE DEVELOPMENT OF THE PUBLIC CONTROL IN THE SPHERE OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES**

Процессы модернизации управления в разных странах актуализируют необходимость большей прозрачности и подотчетности власти, следовательно, требуют введения различных форм народного представительства и участия в общественной жизни. Следует отметить, что положение в данной области значительно улучшилось в связи с принятием Правительством Украины «Порядка содействия проведению общественной экспертизы органов исполнительной власти» [2]. Значительно повысилась роль общественности в формировании и реализации государственной политики, в решении актуальных проблем местного развития со вступлением в силу Закона Украины «О доступе к публичной информа-

ции». Таким образом, перед общественностью на Украине открываются новые возможности в реализации своего права на общественный контроль за деятельностью органов всех ветвей власти и органов местного самоуправления, в проведении экспертизы и общественного мониторинга деятельности органов власти различного уровня. Такие виды деятельности стали существенной составляющей многих институтов гражданского общества.

Контроль и оценка общественных организаций разных сторон жизни в процессе выработки общественной политики предусматривают обеспечение взаимной связи между государственными, муниципальными, общественными и частными организа-

циями, выявление имеющихся или потенциальных противоречий, требующих решения или вмешательства. Роль общественности во многом носит консультативный и представительный характер. Не обладая полномочиями принимать окончательные управленческие решения, общественные организации осуществляют влияние, оказывают давление, лоббирование, общественный контроль и оценку над процессом принятия, реализации этих решений.

Общественная экспертиза деятельности органов исполнительной власти является составляющей механизма демократического управления государством. Анализируя деятельность органов власти, внося свои предложения, институты гражданского общества таким образом способствуют улучшению существующей государственной политики или иницируют формирование, пересмотр такой политики.

Общественную экспертизу деятельности органов власти (местного самоуправления) могут иницировать и осуществлять институты гражданского общества (ИГО). Под институтами гражданского общества в данном случае следует понимать общественные организации, профессиональные и творческие союзы, организации работодателей, благотворительные и религиозные организации, органы самоорганизации населения, негосударственные средства массовой информации и другие непредпринимательские общества и учреждения, легализованные в соответствии с законодательством.

Согласно существующему Порядку содействия проведению общественной экспертизы деятельности органов исполнительной власти любой легализованный в установленном порядке ИГС может провести экспертизу деятельности любого органа исполнительной власти. Ограничений на основании статусности (территориальности, вида деятельности, количества членов, организационно-правовой формы) этой организации не существует. Так, любая местная организация может иницировать проведение общественной экспертизы и контроля деятельности любого министерства. Конечно, следует отметить, что принятие данного Порядка автоматически не решило всех имеющихся нормативно-правовых, организационных, экономических и социальных проблем в организации проведения таких экспертиз. В данной статье рассматривается опыт и результаты проведения общественных экспертиз в отрасли жилищно-коммунального хозяйства.

Практически в каждом украинском городе существуют определенные проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства в связи с недостаточным финансированием, неудовлетворительным качеством предоставления услуг и т. д. Решить эту проблему, очевидно, можно путем проведения реформ в жилищно-коммунальном хозяйстве (ЖКХ). Именно

с таким предложением к мэру г. Первомайска (Украина) обратился председатель ОО «Политсоциум» В. Иванов [3]. Первым шагом к проведению общественной экспертизы выполнения Программы реформирования жилищно-коммунального хозяйства г. Первомайск стало утверждение соответствующего Распоряжения городского головы.

В ходе экспертизы были оценены результаты формирования рынка жилищно-коммунальных услуг, деятельность существующих в городе объектов совладельцев многоквартирных домов (ОСМД), деятельность исполкома по обслуживанию и ремонту жилых домов, вывозу твердых бытовых отходов, обеспечению теплом и горячей водой, обеспечению питьевой водой, деятельность исполкома по привлечению общественности к принятию решений по проблемным вопросам, в том числе и при утверждении тарифов на услуги ЖКХ. Например, по результатам проведенной общественной экспертизы было выявлено, что структура тарификации услуг одного из местных ЖЭКов построена таким образом, что 43% средств от общей суммы собранной квартплаты идет на заработную плату ее работников, а 39% этой суммы на налоги и обязательные платежи и только 8% – на строительные материалы, 7% – на энергоносители и 3% – на другие расходы.

Убыточность коммунальных предприятий города Первомайск усугубляет тот факт, что степень износа городских водопроводных сетей составляет 80%, что приводит к потере 40% воды от общего объема, поданного в город, а при износе котельного оборудования на уровне 60–80% средний показатель КПД составляет 70%. Создание ОСМД может существенно экономить средства: суммы, которые тратятся на зарплату большого штата работников коммунальных хозяйств, лишние платежи и налоги могут быть направлены на ремонт и усовершенствование изношенных и устаревших коммунальных систем.

По результатам общественной экспертизы ОО «Политсоциум» было подготовлено экспертное заключение и соответствующие предложения в городской совет Первомайска и его исполнительный комитет. Предложения общественной экспертизы были учтены в полном объеме в решении исполкома «Об итогах общественной экспертизы»:

Утвержден ряд мероприятий по содействию созданию ОСМД, среди которых:

1. Использовать новые эффективные формы управления ОСМД – с помощью частных предпринимателей, ассоциации ОСМД, профессиональных управляющих.

2. Использовать возможность действующего законодательства по созданию ОСМД в нескольких многоквартирных домах или в одном подъезде

многоквартирного дома.

3. Управлению ЖКХ города поставлена задача – при передаче дома на баланс ОСМД обеспечить его всей необходимой документацией, в том числе паспортом дома, реально отражающим состояние дома на момент передачи (с учетом перепланировки квартир, изменением системы отопления, перевода квартир в нежилые помещения).

4. Управлению ЖКХ города поручено рассмотреть вопрос об открытии отдельных счетов по каждому дому и согласовывать планы ремонта домов с домовыми комитетами. Это поможет повысить прозрачность использования платежей жителей за содержание дома и придомовой территории и привлечь их к управлению своим домом и таким образом подготовиться к созданию ОСМД.

А вот результаты проведения общественной экспертизы по вопросам тарификации в ЖКХ. Следует отметить, что действующая нормативно-правовая база в Украине не обеспечивает участия граждан и органов самоорганизации населения (ОСН) в процессах тарифообразования, планирования и контроля за качеством услуг в сфере ЖКХ. На пути внедрения механизмов общественного контроля стоят более 20 подзаконных нормативно-правовых актов, требующих серьезных изменений и дополнений. Проведенный анализ нормативных документов показал, что фактически отсутствует эффективный механизм контроля за соответствием цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги их качественным показателям, четкая схема пересмотра и изменения тарифов.

Одним из недостатков является закрытость процесса тарифообразования. Население остается практически оторванным от вопросов, связанных с ценообразованием, хотя в первую очередь они касаются его. В настоящее время порядок определения тарифов регламентируется постановлением Кабинета Министров Украины от 1 июня 2011 г. № 869 «Об обеспечении единого подхода к формированию тарифов на жилищно-коммунальные услуги». Но данный порядок расчета размера тарифа имеет ряд существенных недостатков, которые вызывают искривление номинальной стоимости тарифа:

1. Определение стоимости составляющих тарифа на услуги по содержанию домов, сооружений и придомовых территорий осуществляется на общую площадь квартиры, не учитывая количества ее жителей, что приводит к социальной напряженности.

2. Существуют незакрепленные придомовые территории, обслуживание которых не включено в размер тарифа. По домам, где большая площадь придомовой территории и относительно небольшая площадь квартир (2–3-этажные дома), предполагалось, что расчетный тариф за счет расходов на убор-

ку придомовой территории будет составлять 1–1,3 дол. за кв. м общей площади квартиры. Однако, по мнению экспертов, утверждение тарифов на таком уровне привело бы к росту социальной напряженности в обществе. Поэтому тарифы были приведены к уровню 0,5 дол. за кв. м общей площади квартир путем исключения по вышеупомянутым домам значительной части площадей придомовых территорий.

3. Отсутствует статья расходов на техническое обслуживание конструктивных элементов здания (мелкий ремонт и обслуживание крыш, кровли, фундамента, подвальных помещений, дверей, стен, фасадов, лестниц, водостоков, почтовых ящиков, детских площадок и др.).

4. Расходы по проведению периодической проверки, обслуживания и ремонта квартирных средств, учета воды и тепловой энергии не включены в состав тарифа. Это вызывает также проблемы с оплатой проверки, обслуживания и ремонта различных квартирных счетчиков в квартирах, которые принадлежат членам общества совладельцев многоквартирных домов (ОСМД).

5. Не обеспечена нормативная база для включения инвестиционной составляющей в тарифы на жилищные услуги. Это не позволяет жилищно-эксплуатационным организациям сформировать необходимые резервы для расширенного воспроизводства собственной инфраструктуры, осуществить совершенствование технологических процессов, внедрение ресурсосберегающих технологий.

Таким образом, для улучшения качества услуг и установления экономически обоснованных тарифов целесообразно провести такой комплекс мероприятий для эффективной работы жилищно-эксплуатационных организаций:

1. Представляется целесообразным разработать нормативно-правовой акт «Об утверждении Порядка обеспечения участия членов территориальных общин в осуществлении общественного контроля за предоставлением жилищно-коммунальных услуг». В этом документе предлагается определить общие условия для отбора и определения исполнителей жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ), сформировать процедуру общественного контроля по определению перечня услуг, расчета и согласования тарифов.

Среди других предложений в законодательство Украины – определение подхода по контролю общественными уполномоченными качественных и количественных показателей ЖКУ, формулирование механизма публичных отчетов о состоянии предоставления таких услуг [4].

2. Предлагается осуществить экономический и технический аудит цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

3. Разработать механизм стимулирования ра-

ботников ЖЭО за работу по улучшению качества предоставления услуг.

4. Ввести компьютерные информационно-управленческие системы предоставления и контроля жилищно-коммунальных услуг.

5. Разработать механизм привлечения инвестиций в развитие жилищно-коммунальной сферы.

6. Внедрить систему контроля за соблюдением технологических процессов, обеспечивающих экологическую безопасность населения.

7. Внедрить систему предоставления дополнительных услуг на коммерческой основе. Сущность такого рода деятельности заключается в том, что предприятия жилищно-коммунальной сферы оказывали на коммерческой основе услуги обслуживания внутридомовой инфраструктуры, управления оборудованием, телекоммуникациями. Данная система позволит повысить рентабельность отрасли ЖКХ и снизить убытки от имеющихся низких тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

**Баженов С.И.**

*доктор экономических наук,*

*заместитель директора Федерального государственного бюджетного учреждения науки Институт экономики*

*Уральского отделения Российской академии наук, Россия, г. Екатеринбург*

*Список литературы:*

1. *Купрій В., Паливода Л.* Громадська експертиза та громадський моніторинг діяльності органів влади: навч. посіб./ В. Купрій, Л. Паливода – К.: Макрос, 2011. – 200 с.

2. *Постановление* Кабинета Министров Украины «Порядок содействия проведению общественной экспертизы органов исполнительной власти» от 5 ноября 2008 года, № 976.

3. *Общественная* экспертиза выполнения программы реформирования жилищно-коммунального хозяйства в г. Первомайске Луганской области. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://csdp.org.ua/file/resources/csdp\\_resources1282044223.pdf](http://csdp.org.ua/file/resources/csdp_resources1282044223.pdf).

4. *Україна* комунальна. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/bezkontrolna-jakst-poslug-zhkg-29811>.

УДК 332.133.6:338.465

## ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ АНТИКРИЗИСНОГО УПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЕМ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РЕГИОНА

Жилищно-коммунальная сфера – одна из немногих отраслей региональной экономики, где реальная конкуренция за потребителя жилищно-коммунальных услуг не сложилась, не создана система, адаптированная к современной российской среде, способная осуществлять качественное удовлетворение жилищно-коммунальных потребностей населения. Затянувшиеся процессы реформирования жилищно-коммунального хозяйства региона обуславливают необходимость в определении путей выхода из создавшегося положения, которые видятся в ускорении темпов интеграции в муниципальную и региональную экономику, ориентированную на рыночные отношения.

В статье рассмотрены причины социально-экономического отставания данной сферы и представлены рекомендации по созданию системы антикризисного управления отраслью, направленного на формирование в ней полноценной институциональной среды и эффективных финансовых инструментов инвестирования.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, антикризисное управление, реформа, развитие, интеграция, бизнес-процессы, конкуренция, самоорганизация.

## THEORETICAL PRINCIPLES OF CRISIS MANAGEMENT IN THE DEVELOPMENT OF THE HOUSING AND PUBLIC UTILITIES OF THE REGION

Housing and utility sector is one of the few branches of regional economy where a real competition among sellers of housing and public utilities wasn't formed, the system wasn't created that would be adapted to current

Russian environment and be able to realize qualitative satisfaction of housing and public needs of population. Lengthy processes of reforming of housing and public utilities of region cause a necessity in defining of ways of going out of the stay resulted, which seem to be found in acceleration of tempos of integration into municipal and regional economy oriented on market relations.

The consideration in the article is given to the grounds of socioeconomic lagging of this sphere and the recommendations are presented for creation of the system of the anti-crisis governing in the branch directed on forming in it of full institutional environment and effective financial tools of investing.

*Key words:* housing and public utilities, anti-crisis governing, reform, development, integration, business-processes, competition, self-organization.

Анализ динамичных рыночных перемен второй половины XX века свидетельствует о прогрессирующих в современной экономике двух противоположных тенденциях: с одной стороны, ожесточающаяся конкурентная борьба активизирует конкурентное поведение предпринимательских структур, делает его более наступательным и агрессивным, с другой стороны – углубление рынка и усилившаяся дифференциация представленных на нем товаров и услуг усиливают монополистическую составляющую рыночных отношений, ведущую к сдерживанию или ограничению конкурентного поведения хозяйствующих субъектов, которое становится более миролюбивым и терпимым [1, с. 21].

Проблема развития хозяйствующих субъектов при наличии двух противоположных тенденций в экономике актуальна и в настоящее время. В большей степени она касается одного из непроизводительных секторов экономики – жилищно-коммунального хозяйства, где явно нарушается главное требование рыночной трансформации экономики, при котором управление его основными объектами должно быть свободно от государственного и муниципального монополизма. Сегодня развитие отрасли ограничивает существующий ныне муниципальный монополизм на рынке жилищно-коммунальных услуг.

Несмотря на то, что за годы реформы жилищно-коммунального хозяйства принятое законодательство позволило в какой-мере осовременить эту отрасль, не произошло главного события – не удалось создать организационно-экономические механизмы антикризисного управления в данной отрасли, обеспечить условия для ее ускоренного преобразования и интеграции в структуру региональной и муниципальной экономики, ориентированной на формирование рыночных отношений.

Жилищно-коммунальная отрасль до сих пор относится к тем немногим отраслям региональной экономики, где реальная конкуренция за потребителя услуг не сложилась, не создана конкурентная среда, что обеспечивало бы снижение препятствий при вхождении частного оператора на рынок услуг.

В большинстве случаев спрос и предложение на жилищно-коммунальные услуги продолжают

формировать органы местного самоуправления, которые до сего момента сохраняют монополию на управление объектами жилья и объектами сетевого хозяйства коммунальной инфраструктурой. Этому способствует существующее законодательство, поскольку оно не носит нормы прямого действия, что позволяет органам местного самоуправления утверждать нормативы потребления, цен и тарифов на услуги, порядок оплаты услуг, правила и иные нормативно-распорядительные документы, приводя к субъективизму в данной сфере и, как следствие, к монополии органов местной власти.

Объединения собственников жилья и квартиросъемщиков не стали консолидирующей силой, способной сформировать спрос как на услуги по ремонту и содержанию жилья, так и на коммунальные услуги.

В ряде территорий, несмотря на то, что законодательством определен порядок выбора собственниками жилых и нежилых помещений способа управления многоквартирным домом, сохраняются административные методы решения этих вопросов.

Сложно проходит формирование экономических отношений в рамках создания системы управления жилищным фондом. Эта сфера – наиболее консервативный сегмент законодательства о ЖКХ.

За весь период функционирования жилищно-коммунального хозяйства до настоящего времени структурная политика в данной сфере не единожды подвергалась различным изменениям, в какой-то мере приближая его к новой модели хозяйствования. Однако реального превращения в бездотационный сектор экономики не произошло.

Для превращения отрасли из дотационной в конкурентоспособную прежде всего необходимо адаптировать систему управления отраслью к современной региональной среде. Речь идет об оптимизации государственного регулирования при условии, что управление его объектами остается свободным от государственного и муниципального монополизма и подчиняется общеэкономическим законам.

С точки зрения экономических подходов к организации управления объектами ЖКХ холодные батареи в квартирах, условно говоря, являются результатом использования нерациональных методов

хозяйствования, что должно послужить сигналом для внесения изменений в схему принятия управленческих решений. Однако с точки зрения ценностной ориентации такое положение дел в социально значимой отрасли должно сводиться к моральной ответственности органов всех уровней власти перед населением. Логика определения ответственности каждого уровня власти простая, ее можно изложить следующим образом: федеральные органы власти должны обеспечить законодательное регулирование проблем в данной сфере на должном уровне; региональные органы власти являются гарантом защиты прав населения на их комфортное проживание на территории региона; муниципальные органы власти в силу своих полномочий, делегированных им в соответствии с законодательством, обязаны создать эффективную систему регулирования экономики ЖКХ.

Поэтому важно знать, в какой мере разработанная еще в начале 90-х годов и с теми или иными модификациями проводимая на протяжении последних десятилетий стратегия реформы ЖКХ способна обеспечить интеграцию жилищно-коммунального сектора в сферу рыночных отношений. Является ли кризисная ситуация в данной сфере результатом внедрения этой стратегии либо это есть кризис ее исполнения. Действительно, концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства полностью вписывается в стратегию радикальных преобразований российской экономики по своим целям. Однако следует иметь в виду, что подходы к достижению целей его реформы существенно отличаются.

В этой связи местным органам власти предстоит переосмыслить свою роль в современном развитии жилищно-коммунального хозяйства, поскольку явно недостаточна социально-психологическая и профессиональная готовность данных структур к решению на местах конкретных задач, направленных на применение инновационных технологий управления жилищно-коммунальным хозяйством.

Российские экономисты А.И. Татаркин и А.Ф. Суховой предлагают «под инновацией понимать новый продукт (вид изделия, технологию, организационную форму и т. п.), являющийся результатом, практического приложения научных и научно-технических знаний» [2, с. 16].

Итогом применения инновационных технологий управления в жилищно-коммунальном хозяйстве должно стать создание системы управления, направленной одновременно и на качественное удовлетворение жилищно-коммунальных потребностей населения, и на развитие самоорганизационных и саморегулируемых основ в отрасли.

Для успешного проведения институциональных преобразований в отрасли необходимо прежде все-

го: сформировать экономические и организационно-управленческие механизмы реформы ЖКХ, оценить эффективность работы коммунальных предприятий, определить стратегию их финансового оздоровления, обеспечить условия для создания общественных институтов самоуправления.

Успех реформы зависит также от того, насколько активно местные власти, ориентируясь на объективные потребности развития сектора и интересы населения, предпринимают меры, фактически выводящие из-под их контроля тот сектор экономики, который во многом являлся базой их роли и влияния в обществе, а именно: финансовые ресурсы, поступающие в виде оплаты населением за предоставленные им жилищно-коммунальные услуги; политические дивиденды в процессе проведения выборных кампаний.

Система цено- и тарифообразования на монопольную продукцию (электроснабжение, теплоснабжение) по-прежнему является для местной власти инструментом управления общественным мнением в период выборов, поскольку отсутствие в регионах тарифной политики позволяет манипулировать этими показателями, преследуя при этом интересы только отдельных групп заинтересованных экономических агентов.

От муниципальной власти требуется поддержка зарождающихся бизнес-процессов в ЖКХ. Возможность реализации проектов с участием бизнеса определяется, в первую очередь, позицией местных властей и готовностью данных структур к преобразованиям коммунальных предприятий, находящихся в муниципальной собственности.

Опыт стран с цивилизованными рыночными отношениями показывает: устойчивое функционирование жилищно-коммунального хозяйства зависит от влияния государства и общества на деятельность ресурсных монополистов, равно как от качества разработки государственных программ жилищного и городского развития и полноценности конкурентной среды. В этих странах государство устанавливает долгосрочные «правила игры» для бизнеса, так чтобы сформировалась корпоративная заинтересованность общества, всех уровней власти и бизнеса в социально-экономическом развитии ЖКХ [3].

Значительная часть предпосылок, обуславливающих на современном этапе результативность развития бизнес-процессов, связана не только с формированием стратегии и структуры внутренней бизнес-среды, но в большей степени – с той будущей конструкцией взаимоотношений бизнеса с остальными субъектами данного рынка, среди которых в обязательном порядке присутствуют органы местного самоуправления и население. Определяющая роль в построении этой конструкции принадлежит местным органам власти.

Местная администрация чаще всего бывает не готова к приходу частного капитала в сферу ЖКХ. В управлении муниципальными предприятиями, как правило, действуют не рыночные механизмы, а административные. Сама же власть зачастую ориентируется не на экономический результат своих действий, а на политический эффект [4, с. 17]. В то же время с принятием нового Жилищного кодекса и ряда других законодательных актов центр тяжести в реформировании жилищно-коммунального хозяйства перенесен на местный уровень.

Главный ресурс, который необходимо использовать с точки зрения изменения ситуации в жилищно-коммунальном секторе, – определение правил взаимоотношений и оптимальной пропорции между властью и бизнесом, а также формирование инвестиционной привлекательности сферы ЖКХ для бизнеса. По существу, у власти есть два ресурса, которые определяют ее отношение к коммунальному сектору. Первый – это собственность. В подавляющем большинстве случаев собственностью управляют унитарные предприятия, находящиеся вне рамок реальных рыночных отношений. Унитарные предприятия являются продолжением административных структур органов местного самоуправления. Второй ресурс – регулирование, связанное с тем, что в коммунальном секторе работают в основном естественные монополии. В связи с этим возникает необходимость изменения ключевых подходов к тарифному регулированию. Пока оно подталкивает тех, кто работает в этом секторе, к абсолютно неэффективному поведению и к увеличению затрат: чем дороже себестоимость, тем выше шанс получить более высокий тариф [5, с. 46].

Во многом успех антикризисного управления ЖКХ будет определяться позицией населения, принятия им идеологии реформы и осознания необходимости проводимых мероприятий в обеспечение этой реформы.

Потребуется содействие со стороны местной власти формированию заинтересованного потребителя жилищно-коммунальных услуг. Его отсутствие означает, что потребители жилищно-коммунальных услуг не сгруппированы и не оформлены таким образом, что могли бы выступать реальной стороной в контрактных отношениях с поставщиками услуг. Именно поэтому необходимо сконцентрировать усилия на вопросах создания общественных институтов, таких как товарищество собственников жилья, территориальный орган самоуправления и иные специализированные потребительские кооперативы. При этом важно реально добиваться повышения общественной активности, способной к проявлению инициативной мотивации к управлению жилищным сектором.

Следующей задачей является создание условий

для формирования института управляющих компаний и развитие конкуренции между ними. По мнению экспертов в данной сфере, «это будет обеспечиваться как устранением сохраняющихся институциональных препятствий для участия частных организаций в конкурсах на выполнение заказов муниципалитетов по обслуживанию жилищного фонда, так и приватизацией муниципальных предприятий, работающих в сфере управления и обслуживания жилищного фонда» [6, с. 219].

Суммируя вышеизложенное, приходим к выводу, что десятилетия, прошедшие с начала реформы ЖКХ, не привели к ожидаемым результатам ни с точки зрения формирования полноценной институциональной среды, ни с точки зрения создания эффективных финансовых инструментов инвестирования данной социально значимой отрасли.

Возможность создания инновационных механизмов антикризисного управления жилищно-коммунальным хозяйством, его переход на новую ступень функционирования во многом определяются уровнем объективной заинтересованности органов государственной и местной власти в решении социально-экономических проблем в ЖКХ. Основная задача органов власти состоит в том, чтобы обеспечить такие условия, в рамках которых процессы, порожденные реформой отрасли были направлены на развитие институциональных рыночных механизмов, привлечение бизнеса к обслуживанию и управлению жилищным фондом на основе конкурсного отбора, оптимизацию государственного регулирования экономики и усиление организационно-координирующей роли административных органов.

Однако сегодня следует торопиться с созданием системы антикризисного управления отраслью, поскольку ее отставание от региональных и муниципальных общеэкономических процессов потребует привлечения дополнительных финансовых, технических, материальных и иных ресурсов, которые уже находятся в дефиците.

В современной динамичной конкурентной борьбе запаздывание с изменением структуры может оказаться роковой ошибкой, приводящей к банкротству. И наоборот, опережающий выбор правильной структуры может быть долгосрочным конкурентным преимуществом, постоянно сохраняемым за счет того, что сама структура построения организации выступает активным мотивационным фактором, порождающим изменения с целью адаптации к внешней среде [7, с. 163].

#### *Список литературы*

1. Берсенев В.Л., Муратов С.Н., Важенин С.Г., Баженов С.И. Конкурентное поведение: от теории к практике / Под ред. д. э.н. А.Г. Шеломенцева. – Ека-

теринбург: Ин-т экономики УрО РАН, 2004. – 87 с.

2. *Ключи к мировому рынку: инновационное предпринимательство и его возможности / А.И. Тартаркин, А.Ф. Суховой.* – М.: ЗАО Из-во «Экономика», 2002. – 231 с.

3. *Дурнев В.Н., Лопасов В.П., Мальцев Д.Б.* Кризис жилищно-коммунального хозяйства в России: есть ли выход? // Вестник Российской академии наук. – 2004. – Т. 74. – № 2. – С. 130–137.

4. *Шерешовец С.В.* Управление по-европейски // Коммунальный комплекс России. – 2005. – № 2.

5. *Либоракина М.И., Сиваев С.Б.* Местное са-

моуправление и реформа жилищно-коммунального хозяйства // Общественные науки и современность. – 2004. – № 3. – С. 46.

6. *Шишкин С.В.* Экономика социальной сферы: учеб. пособие. – М.: ГУ ВЭШ, 2003. – 367 с.

7. *Молодчик А.В.* Теория и практика формирования саморазвивающейся организации. – Екатеринбург: Ин-т экономики УрО РАН, 2001. – 248 с.

8. *Шеломенцев А.Г., Бронштейн С.Б.* Теоретико-методологические основы разработки инновационной стратегии. – Екатеринбург: Изд-во УрО РАН, 2007. – 44 с.

**Пыткин А.Н.**

*Пермский филиал Федерального государственного бюджетного учреждения науки Институт экономики Уральского отделения Российской академии наук, Россия, г. Пермь*

**Зарипова Г.М.**

*Уфимский филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», Россия, г. Уфа*

УДК338.46:334.012

## СОВРЕМЕННЫЕ АСПЕКТЫ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖКХ

В статье рассмотрены ключевые тенденции, перспективы, негативные последствия реформирования ЖКХ на уровне многоквартирных домов. Среди современных проблем отрасли выделены такие, как: отсутствие реальной конкуренции в менеджменте отрасли; отсутствие единых стандартов, регламентов и методик управленческой деятельности УК; правовая неграмотность и безынициативность как населения, так и общественных институтов; социальная конфликтность и напряженность собственников и органов управления. Рассмотрены такие формы управления, как управляющая компания, товарищества собственников жилья. Предложены механизмы и инструменты контролирующего воздействия со стороны государственного и муниципального управления на внутриотраслевые процессы. Одним из важнейших инструментов регулирующего процесса реформирования, по мнению авторов, должно стать развитие системы социального партнерства, объединяющего интересы всех субъектов отрасли, вариативности в выборе должных механизмов и инструментов менеджмента, государственного регулирования всех сторон жилищно-коммунального хозяйства и контроля со стороны собственников и жильцов.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, управляющая компания, товарищество собственников жилья, социальное партнерство, инструменты и механизмы регулирования.

## MODERN ASPECTS OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES REFORM

The article considers the key trends, prospects, negative consequences of the reform of housing and communal services at the level of apartment houses. Among modern industry issues such as: the absence of real competition in the management of the industry; lack of unified standards, procedures and methods of administrative activity of the criminal code; the legal illiteracy and too show lack of initiative of both the General public and public

institutions; social conflicts and tensions owners and management bodies. Considered such form of management as the management company of associations of proprietors of habitation. Proposed mechanisms and instruments for controlling influence on the part of state and municipal administration for industry-specific processes. One of the most important instruments of the regulatory reform process, according to the authors, should be the development of a system of social partnership, which brings together the interests of all industry players, flexibility in the choice of appropriate mechanisms and tools of management, state regulation of all parties housing and public utilities and control from the side of owners and tenants.

*Key words:* housing and communal services, the management company, the homeowner, social partnership, tools and mechanisms of regulation.

Современная сфера жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) Российской Федерации – это отрасль, которая сегодня наиболее ярко отражает позитивные тенденции в реформировании системы управления, с одной стороны, а с другой стороны, все те негативные последствия, характерные для процессов приватизации государственного и муниципального имущества, наблюдаемые в постсоветский период развития экономики.

Нормативными документами к услугам, оказываемым в сфере ЖКХ, относят деятельность по содержанию в соответствии с требованиями технических и санитарных стандартов жилых домов, коммунальных сетей и инженерной инфраструктуры, а также вывоз отходов, поставка тепло- и энергоносителей, питьевой и горячей воды, благоустройство окружающей дома территории, освещение, автостоянки и так далее.

То есть сфера ЖКХ включает услуги по эксплуатации жилых зданий и помещений, ресурсообеспечению и ресурсосбережению.

Постсоветские преобразования общественных отношений в Российской Федерации привели к изменению структуры муниципальной собственности в сторону ее уменьшения, в процессе массовой приватизации жилого фонда. Осторожность и инертность населения привели к тому, что темпы приватизации муниципального жилья отставали от темпов разгосударствления в других сферах экономики страны.

Тем не менее политика органов государственного управления по ограничению сроков бесплатной приватизации на практике привела к тому, что сегодня значительно большая часть жилья находится в собственности граждан. При этом неизбежно возник вопрос определения форм управления и обслуживания жилых помещений, находящихся как в муниципальной, так и в частной собственности.

По состоянию на 2013 г. средний уровень износа жилищного фонда в Российской Федерации составил порядка 60% (в некоторых регионах до 80%). Примерно одна треть основных фондов находится за пределом нормативных сроков эксплуатации. Объем финансовых средств, необходимых на восстановление коммунальной инфраструктуры, – 4,1 трлн. руб. [2].

Задумывая реформу управления жилищно-коммунального хозяйства, законодательные органы страны исходили из желания перейти от централизованного управления к системе рыночного регулирования, основанного на праве выбора собственниками жилых помещений форм и методов непосредственного регулирования общественных и имущественных отношений в данной сфере.

Реформа предполагает:

- создание для населения безопасных и комфортных условий проживания;
- становление институтов собственников жилья;
- возрастание осознанного понимания собственниками за сохранность общедомового имущества;
- достижение установленных стандартов качества в предоставлении коммунальных услуг;
- выработку инструментов общественного контроля за деятельностью управляющих компаний (УК) и органов управления товариществ собственников жилья (ТСЖ) и др.

В мае 2013 г. Президентом Российской Федерации был утвержден перечень поручений по развитию ЖКХ страны:

- в течение семи лет мероприятиями по модернизации коммунальной инфраструктуры привести износ основных фондов до нормативного уровня;
- в течение трех лет передать частным операторам в концессионное управление все объекты ЖКХ неэффективных государственных и муниципальных предприятий;
- в течение четырех лет в полтора раза уменьшить аварийность при транспортировке, а также распределении коммунальных ресурсов;
- доведение до нормативного уровня технологических потерь;
- подготовка и повышение квалификации кадров в сфере ЖКХ;
- совершенствование антимонопольного и антикоррупционного законодательства применительно к данной отрасли.

Показатели степени охвата современными способами управления жилыми помещениями в городе Перми приведены в таблице.

Формы управления многоквартирными домами в городе Перми

Формы управления	Количество многоквартирных домов
Управление управляющими компаниями	4888
Управление ТСЖ, ЖСК, ЖК	1089
Непосредственное управление	90
Управление МБУ «Жилищная служба города Перми»	277

Доля многоквартирных домов в городе Перми, в которых собственниками жилых помещений реализованы различные способы управления, составляет 95,6% – 6067 из 6344[1]. По состоянию на 01.01.2013 г. количество управляющих компаний достигло 80. Последними образовано три саморегулируемые организации:

- «Ассоциация управляющих компаний»;
- «Управляющие компании в сфере ЖКХ»;
- «Гильдия управляющих и эксплуатирующих организаций и компаний».

К функциям, закрепленным за управляющими компаниями, отнесены взаимодействия:

- мониторинг оплаты коммунальных услуг;
- капитальный ремонт общедомового имущества;
- подготовка к отопительному сезону;
- взаимное консультирование и обмен информацией и т. д.

Следует отметить, что процесс становления новых форм регулирования общественных отношений в сфере ЖКХ сопровождается значительными издержками, к которым относятся:

- высокая коррумпированность и криминализация;
- нарастающая задолженность в управляющих компаниях и ТСЖ перед централизованными поставщиками коммунальных услуг;
- нецивилизационная конкуренция между основными игроками в сфере ЖКХ;
- хроническая нехватка квалифицированных специалистов.

Так, по информации органов внутренних дел Пермского края, в 2013 г. в регионе было выявлено 73 экономических преступления в сфере ЖКХ, из них 49 – коррупция, взяточничество, оцениваемые Уголовным кодексом РФ как тяжкие. Только за период с июня 2010 г. по июнь 2011 г. одна из управляющих компаний г. Перми совершила хищение 485 млн. руб., аккумулировав оплату жильцов за коммунальные услуги на своих счетах, не перечислив при этом поставщикам тепло- и электроэнергии оплату за предоставленные носители.

В 2013 г. долг управляющих компаний только по

водоснабжению и водоотведению составил 776 млн. руб. При этом отдельные компании перечислили средства по счетам только в пределах 25%, в то время как собираемость платежей населения в среднем по городу составляет 94%. Используются различные мошеннические схемы:

- изменения численности проживающих по по-душевым тарифам;
- перерегистрация обанкротившихся компаний;
- аффилированность и монополизм.

Значительные проблемы испытывают и жильцы-собственники домов, избравшие вид управления в виде ТСЖ. Связано это, в первую очередь, с низкой квалификацией и подготовкой председателей товариществ собственников жилья. Как правило, ТСЖ распространяется на один многоквартирный дом, что ограничивает его финансовые возможности не только для качественного оказания услуг, но и при выборе профессионального управленца (особенностью ТСЖ является то, что председатель ТСЖ должен быть одним из собственников жилых помещений дома). Средний размер официальной зарплаты председателя ТСЖ в г. Перми не превышает 6–10 тыс. руб. в месяц, что обуславливает такие тенденции, как выбор на эту должность людей пенсионного возраста, а также многочисленные злоупотребления «компенсационного» характера.

Анализ судебной практики показывает значительный объем дел, посвященных превышению служебных полномочий со стороны председателей и членов правления ТСЖ, нарушений уставов, хищений и т. п.

В то же время органами муниципального управления города прилагается немало усилий в реализации государственной политики реформирования ЖКХ. Сформирован Пермский Фонд содействия ТСЖ при Департаменте жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Перми. К задачам фонда отнесены вопросы содействия в управлении многоквартирными домами. Оказывается широкий перечень консультационных и информационных услуг. ТСЖ снабжаются необходимыми нормативными документами и методическими материалами,

посвященными содержанию общей собственности, капитальному ремонту, установке коллективных и индивидуальных приборов учета и т. п.

Рассмотренные тенденции и проблемы жилищно-коммунального хозяйства на примере г. Перми позволяют выделить общесистемные издержки реформирования отрасли. К таким издержкам можно отнести:

- отсутствие реальной конкуренции в менеджменте отрасли;
- отсутствие единых стандартов, регламентов и методик управленческой деятельности УК;
- правовую неграмотность и безынициативность как населения, так и общественных институтов;
- социальную конфликтность и напряженность собственников и органов управления.

По нашему мнению, формирующийся рынок жилищно-коммунальных услуг обуславливает в числе задач достижения нового уровня реформирования следующие:

- совершенствование нормативно-правового обеспечения отраслевого развития и безусловное следование ему на практике;
- усиление общественного контроля за деятельностью управляющих компаний и ТСЖ со стороны собственников жилья, в том числе посредством формирования советов многоквартирных домов, контролирующими оперативные вопросы обеспечения жизнедеятельности и контроля не только денежных средств, но и технического состояния коммуникаций и общедомовой собственности;
- формирование социального партнерства путем объединения интересов собственников, управленцев и поставщиков носителей;
- обучение действующих членов совета дома и их председателей, берущих на себя функции представительства жильцов при выработке планов во временной дефрагментации.

По сути, мы предлагаем отойти от позиции невмешательства органов государственного и муниципального управления в рыночные отношения отрасли к механизму государственного регулирования, направленного на обеспечение прав и обязанностей субъектов. Необходимо на муниципальном уровне обеспечить должный жилищный контроль, в том числе на вневедомственном уровне, позволяющем не только разграничивать, но и консолидировать функции и полномочия различных элементов системы

менеджмента. При этом основными задачами контролирующих органов должны стать вопросы нелегитимного образования ТСЖ, незаконных действий управляющих компаний, законности формирования договорных отношений. В то же время вопросы оперативной деятельности по содержанию многоквартирных домов, капитального ремонта должны оставаться компетенциями собственников жилья.

Выработка современных концептуальных подходов государственного регулирования управления жилищным фондом должна основываться на методах анализа текущего состояния, выделении приоритетов, разработке инструментов, механизмов финансирования, консолидирующих бюджетные и внебюджетные источники, а также средства населения.

Таким образом, сложная дилемма и проблематика совершенствования действующих моделей управления отраслью ЖКХ на уровне многоквартирных домов обуславливает развитие системы социального партнерства, объединяющего интересы всех субъектов отрасли, вариативности в выборе должных механизмов и инструментов менеджмента, государственного регулирования всех сторон жилищно-коммунального хозяйства и контроля со стороны собственников и жильцов.

*Список литературы:*

1. *Целевая программа «Построение эффективной системы управления многоквартирными домами в городе Перми на 2010–2012 гг.» // Информационно-справочная система «Консультант Плюс».*
2. *Перечень поручений Президента Российской Федерации по итогам заседания Госсовета по вопросам ЖКХ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://gkh-perm.ru/>.*

*List of literature:*

1. *The target program «building of an efficient system of management of apartment houses in the city of Perm for 2010-2012» // Information-reference system «Consultant Plus»*
2. *Approved list of instructions of the President of the Russian Federation on results of session of the state Council on housing and communal services [Electronic resource]. – URL: <http://gkh-perm.ru/>.*

**Иваненко Л.В.**

ФГБОУ ВПО «Самарский государственный университет»

**Бондаренко Е.Ю.**

заместитель руководителя

Департамента строительства и архитектуры г.о. Самара,

Россия, г. Самара

УДК338

## РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ САМАРА

В работе показывается значимость и важность выбора способа управления многоквартирными домами. Рассматривается институт собственников помещений, рынок управленческих услуг, характеристика жилищного фонда г. о. Самара, деятельность управляющих организаций, создание совета многоквартирного дома. Представлена схема взаимодействия органов власти с организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами.

*Ключевые слова:* многоквартирный дом, управление, реформирование, жилищно-коммунальное хозяйство, жилищный фонд, способ управления многоквартирным домом, управляющие компании.

## DEVELOPMENT OF THE APARTMENT BUILDINGS MANAGEMENT SYSTEM IN THE CITY DISTRICT OF SAMARA

Эффективное управление многоквартирным домом признается одним из основных вопросов в форме жилищно-коммунального хозяйства.

В процессе реформы осуществляется демонополизация сектора услуг по управлению жилищным фондом, происходит развитие конкуренции, введение рыночных механизмов в эту достаточно монополизированную и бюрократизированную сферу.

На сегодняшний день важно выбрать способ управления многоквартирными домами, чтобы потребители услуг – собственники квартир знали, за что и кому они платят, чтобы рыночные механизмы работали прозрачно и понятно.

Сегодня каждый собственник помещения в доме принимает участие в управлении жилищным фондом: активное либо пассивное. Пассивное участие – это бездействие собственника помещения, во-первых, в принятии каких-либо управленческих решений по дому относительно ремонта, эксплуатации и пр., во-вторых, в отношении выбора способа управления домом. Такой собственник добровольно передает право выбора способа управления своим домом органу местного самоуправления. Активное участие предполагает, что собственники помещений объективно оценивают свои права и обязанности, объединяют свои усилия и совместно принимают решение о выборе способа управления своим домом.

В целом же институт собственников помещений – явление для нашей страны новое и недостаточно развитое. Для повышения его эффективности должна быть логически выстроенная государственная модель поддержки и активного развития класса собственников недвижимого имущества.

По состоянию на текущий момент доминирующую часть рынка управленческих услуг в жилищном секторе по-прежнему занимают управляющие организации. В управлении этих организаций традиционно находятся государственный, муниципальный и смешанный муниципально-частный жилищные фонды.

В городском округе Самара формирование и реализацию единой политики устойчивого функционирования отрасли жилищно-коммунального хозяйства осуществляет Департамент жилищно-коммунального хозяйства, в районных администрациях городского округа вопросами жилищно-коммунального хозяйства занимаются отделы ЖКХ.

Схема взаимодействия органов власти с организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, представлена на рисунке.

Жилищный фонд городского округа Самара по состоянию на 01.01.2012 г. составил 9938 жилых домов, общей площадью 24,33 млн. кв. м, в том числе:

- жилищный фонд УО	- 8093 дома	- 16,08 млн. кв. м
- жилищный фонд ЖСК	- 219 домов	- 1,1 млн. кв. м
- жилищный фонд ТСЖ	- 1051 дом	- 4,99 млн. кв. м
- непосредственное управление	- 313 домов	- 1,57 млн. кв. м
- муниципальные общежития	- 96 домов	- 0,35 млн. кв. м
- ведомственный жилищный фонд	- 166 домов	- 0,24 млн. кв. м

По состоянию на 01.01.2012 г. в г. о. Самара из 9938 домов в управлении находится 9714 многоквартирных домов, 224 многоквартирных жилых дома.

инженерными коммуникациями характеризуется следующими данными (в процентах от общего числа многоквартирных домов):

Оснащенность жилых домов внутридомовыми

- водопровод	94,8%
- канализация	94,5%
- центральное отопление	97%
- горячее водоснабжение	88%.

Степень износа систем обеспечения жизнедеятельности горожан, на конец 2012 года, составляет:

- систем электрификации	59%
- систем теплоснабжения	72%
- систем водоснабжения	81,5%
- систем газоснабжения	68%.

Большинство жилых зданий в городе построено до 1990 года, т. е. более 60% жилищного фонда в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда требуют проведения капитального ремонта.

В городском округе Самара более 16% жилищного фонда составляют многоэтажные дома.

В городе значительная часть жилищного фонда сформирована блочными, панельными и кирпичными домами первых массовых серий застройки второй половины 20 века. Учитывая конструктивные особенности этих домов (наличие большого количества металлических закладных деталей, истечение нормативных сроков эксплуатации фундаментов и др.), за их состоянием необходим усиленный контроль, в том числе инструментальный контроль за состоянием таких элементов дома, как козырьки над входами в подъезды, балконные плиты, плиты перекрытий.

Всего в городском округе Самара имеется 2250 блочных, панельных и кирпичных жилых домов, построенных за период с 1950 по 1970 г., общей площадью 5200 тыс. кв. метров.

Особого внимания и решения требует восстановление и дальнейшая эксплуатация таких систем безопасности, как дымоудаление, пожаротушение и эвакуация в высотных жилых домах. В настоящее время часть этих систем находится в нерабочем либо частично рабочем состоянии, что влечет за собой опасность причинения вреда жизни и имуществу граждан в случае пожаров.

Содержание и ремонт домов повышенной этаж-

ности, снабженных указанными системами, значительно дороже эксплуатации малоэтажных домов и не обеспечивается современным уровнем платежей граждан за жилье. Соблюдение современных требований безопасности в этих домах нуждается в мощных капиталовложениях для восстановления работоспособности систем безопасности и высоких затратах на их текущее содержание.

Состояние сложившейся системы технического обеспечения безопасности (в том числе технических средств ограничения доступа и сигнализации, освещенности мест общего пользования домов и придомовых территорий) не создает в полной мере необходимых условий для предотвращения преступлений против граждан, проживающих в жилищном фонде города, и их имущества (в первую очередь квартирных краж), не обеспечивает надлежащую защиту внутридомового оборудования от вандализма, краж и порчи лифтового оборудования и внутридомовых инженерных коммуникаций, хищений материалов и изделий из цветных металлов.

Таким образом, жилищный фонд города в настоящее время не отвечает условиям обеспечения комфортной и безопасной среды проживания горожан, несмотря на то, что в 2012 году Самара, по данным исследования института территориального планирования «Урбаника» и Союза архитекторов России, заняла 35-е место в рейтинге ста самых удобных для проживания городов страны (с учетом существенного роста основных экономических показателей: индекса роста промышленного производства, объема инвестиций, темпов роста з/платы, снижения уровня безработицы).

Жилищным кодексом РФ и Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей орга-

низации для управления многоквартирным домом» введен механизм проведения конкурса для выбора организаций по управлению многоквартирными домами (см. рис.).

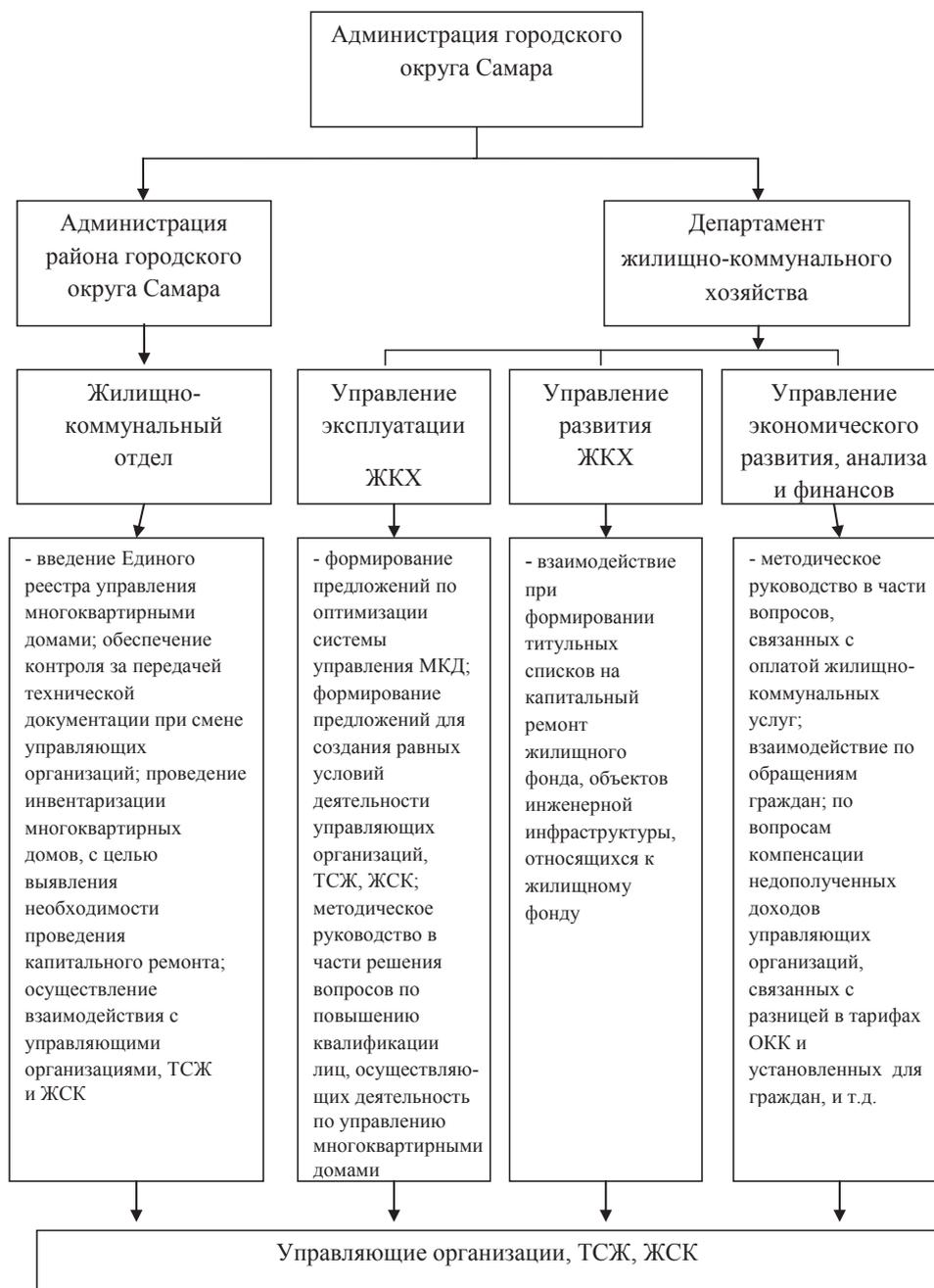


Схема взаимодействия органов власти с организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами

В последнее время увеличилось количество домов, находящихся в управлении управляющими организациями, и количество домов, собственники которых выбрали непосредственное управление, но при этом снизилось количество домов, управление которыми осуществляется товариществами собственников жилья. Последнее связано с ликвидацией ТСЖ, созданных на базе жилищного фонда 6,7 ка-

тегории благоустроенности, из-за неэффективности их деятельности.

Предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами в городском округе Самара занимаются 36 управляющих организаций, из них только одна – МП «Коммунальник» является муниципальным предприятием, остальные управляющие организации, работающие на рынке

жилищно-коммунальных услуг, – это закрытые и открытые акционерные общества, общества с ограниченной ответственностью. Специализированный жилищный фонд – муниципальные общежития находятся в управлении муниципального предприятия по эксплуатации и содержанию общежитий (МП «ЭСО»).

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса и со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации, управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к следующей информации:

- об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности;
- об оказываемых услугах и выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- о порядке и условиях выполнения указанных работ и их стоимости;
- о поставщиках коммунальных услуг и ценах на ресурсы.

По состоянию на 01.01.2012 года в городском округе Самара из 36 функционирующих управляющих организаций информацию о своей деятельности на сайтах в сети Интернет разместили только 23 организации, при этом объем размещенной информации не отвечает требованиям стандарта. К основным нарушениям, совершенным управляющими организациями г. о. Самара, относятся следующие:

- 50% управляющих организаций не разместили информацию о почтовом и фактическом адресе нахождения, сведения о режиме работы;
- 25% управляющих организаций не разместили перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении;
- не размещены перечни домов, в отношении которых управляющими организациями расторгнут договор управления;
- 90% управляющих организаций не разместили основные финансово-экономические показатели деятельности за 2012 год, а также балансы и приложения к ним;
- у большинства управляющих организаций отсутствуют сведения о стоимости работ по содержанию и ремонту жилищного фонда, о ценах на коммунальные услуги;
- не всеми управляющими организациями раз-

мещена информация о вступлении в саморегулируемые организации (в г. о. Самара 13 управляющих организаций вступили в СРО).

Полномочия Совета многоквартирного дома – нового органа, который имеет право и обязанность контролировать работу управляющих организаций, регламентируются и введены в действие Федеральным законом от 04.06.2011 г. № 123-ФЗ (ст. 161.1.). Работа по формированию Совета многоквартирного дома в городском округе Самара находится в начальной стадии. Методическую помощь собственникам жилых помещений оказывают Департамент жилищно-коммунального хозяйства и МБУ «Ресурсный центр поддержки развития местного самоуправления».

*Список литературы:*

1. *Тихомиров М.Ю.* Управление многоквартирным домом: практическое пособие – М.: Изд. Тихомиров М.Ю. – 2011. – 91 с.
2. *Коряковцев В.Г.* Управление многоквартирным домом: учебное пособие. – Изд. «Гросс-Медиа», 2009. – 152 с.
3. *Стрембелев С.В.* Управление общим имуществом многоквартирного дома. Правовые аспекты. – Изд. «Волтерс Клувер», 2010. – 208 с.
4. *Коробко В.И.* Экономика многоквартирного дома: учебное пособие для вузов. – Изд. «Юнити – Дана», 2011.
5. *Шашкова О.В.* Товарищество собственников жилья. Комментарий к изменениям в Жилищном кодексе РФ – 2011. – 64 с.
6. *Маркова И.В.* Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения. – Изд. «Деловой Двор». – 2010. – 168 с.
7. *Иваненко Л.В., Солодова Е.П.* Жилищно-коммунальное хозяйство сельских муниципальных образований Самарского региона. Предоставление услуг // Основы экономики, управления и права // Периодический всероссийский научный журнал. – Издательство «Самарский университет». – 2013. – Вып. № 5(11). – С. 40–44.
8. *Иваненко Л.В., Солодова Е.П.* Муниципальные унитарные предприятия в сфере жилищно-коммунальных услуг Самарской области // Вестник ПВГУС.

Гавриленко И.Г.

ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный университет  
экономики и сервиса», Россия, г. Уфа

УДК332

## РЕЙТИНГ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ КАК ИНСТРУМЕНТ ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ ОТРАСЛИ ЖКХ

В статье обоснована необходимость комплексного подхода к оценке эффективности деятельности ТСЖ по управлению многоквартирными домами. Предложена модель интегрального рейтинга товариществ собственников жилья на основе оценки технологического, управленческого, информационного, социального компонентов эффективного управления многоквартирными домами, являющаяся инструментом повышения общественного контроля, прозрачности деятельности товариществ собственников жилья, расширения степени участия граждан в управлении собственной недвижимостью.

*Ключевые слова:* товарищества собственников жилья, интегральный рейтинг, эффективное управление, многоквартирный дом, общественный контроль.

## RATING OF HOMEOWNERS' ASSOCIATIONS AS AN INSTRUMENT OF PUBLIC CONTROL OF THE HOUSING INDUSTRY

В современном мире практика рейтингования получила широкое распространение. Так, достаточно популярны рейтинги деловой репутации компаний, в том числе и в сфере развития городов, городского хозяйства. В частности, можно отметить рейтинги финансовой компании UBS цен и заработков по городам мира, рейтинги компании Mercer Human Resources Consulting стоимости и качества жизни по городам мира, рейтинг брендов городов мира City Brand Index, который составляет компания Global Market, рейтинги международной сети City Mayors, в которых ранжируются крупнейшие города планеты, мэры и т. д. [1]. Обзор зарубежных рейтингов позволяет сделать вывод о том, что предложение использовать инструмент рейтингования ТСЖ по критериям эффективности управления многоквартирными домами является вполне уместным и дееспособным.

В настоящее время в ряде регионов и муниципальных образований РФ проводится рейтинговая оценка деятельности организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами (УК, ТСЖ) в соответствии с собственноразработанной и утвержденной методикой.

Кроме того, оценка эффективности организаций, управляющих жилищным фондом (при условии их добровольной регистрации) осуществляется на портале «ReformaGKH» в сети Интернет, который эксплуатируется Государственной корпорацией

– Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [3].

Анализ регионального опыта рейтинговой оценки жилищных организаций позволил сделать следующие выводы:

1. В большинстве случаев ведется общая оценка деятельности коммерческих и некоммерческих организаций, управляющих жильем по единым критериям, при этом доля ТСЖ в общей совокупности объектов оценки составляет не более 1–3 % или отсутствует вообще.

2. Структурными подразделениями, ответственными за формирование показателей рейтинга и его проведение, являются государственные и муниципальные органы власти (например, Управление организации жилищного надзора в г. Москве, Департамент городского хозяйства Администрации в г. Красноярске, общественный совет при горсовете в г. Липецке, Министерство ЖКХ Пермского края в г. Перми). Практически не привлекаются к рейтингованию саморегулируемые организации ЖКХ, некоммерческие партнерства и ассоциации ТСЖ.

3. Отсутствие единого методологического подхода к рейтинговой оценке жилищных организаций сказывается на значительной дифференциации по городам и муниципальным образованиям оцениваемых критериев (как в количественном, так и качественном выражении). Так, например, в Москве для формирования рейтинга используется 5 базовых по-

казателей, в г. Судогда – 20, в г. Нижний Новгород – 3, в г. Владивостоке – 5, в г. Перми – 9.

4. В Республике Башкортостан рейтинговая оценка товариществ собственников жилья не осуществляется, исключения составляют лишь немногие ТСЖ, подавшие заявку на регистрацию и участие в рейтинге на портале Государственной корпорации Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

В целом сегодня нет осознания важности комплексного подхода к оценке эффективности деятельности ТСЖ, для многих из них характерны информационная закрытость, неустойчивость отношений с заинтересованными сторонами, нарушение норм жилищного законодательства, непонимание значимости более тесного взаимодействия с населением, местной властью, общественными организациями.

В этой связи видится необходимость разработки модели интегрального рейтинга ТСЖ муниципальных образований РБ, которая представлена в виде алгоритма разработки и применения рейтинговой оценки товариществ собственников жилья, определения целей, задач, принципов, функций рейтинга ТСЖ, а также определения направлений и основных групп показателей рейтинговой оценки ТСЖ.

Рейтинг товариществ собственников жилья – внешняя оценка деятельности по управлению многоквартирными домами конкретного ТСЖ в сравнении с деятельностью иных товариществ, управляющих на территории муниципального образования (города), выраженная в баллах.

Главные цели рейтинга – повышение качества работы товариществ собственников жилья, информирование собственников помещений многоквартирных домов об оценке деятельности ТСЖ. По мнению специалистов, публичная оценка деятельности ТСЖ может послужить стимулом к улучшению работы с населением, сделает работу товариществ более понятной и прозрачной. Многочисленные исследования определяют рейтинг рыночным инструментом, который выполняет следующие функции:

- информационную: отражает эффективность функционирования ТСЖ, исполнение норм Стандарта раскрытия информации [4];

- стимулирующую: мотивирует на совершение действий по улучшению положения конкретного ТСЖ, повышение качества жилищно-коммунального обслуживания жителей дома. Стимулом к участию ТСЖ в рейтинговой оценке может служить материальное и моральное поощрение товариществ, а также предоставление преимущественного права для лучших ТСЖ на участие в разного рода республиканских и муниципальных программах (благоустройство дворов, детских площадок, наружное освещение, ремонт дорог и других);

- посредническую: служит для взаимодействия между разными субъектами экономических отношений по управлению многоквартирными домами (ТСЖ, управляющие компании, подрядные организации, поставщики коммунальных ресурсов);

- контрольную: динамика рейтингов контролирует процесс достижения целей, поставленных перед товариществом собственников жилья, позволяет осуществлять мониторинг выявленных нарушений в деятельности ТСЖ, а также своевременность их устранения.

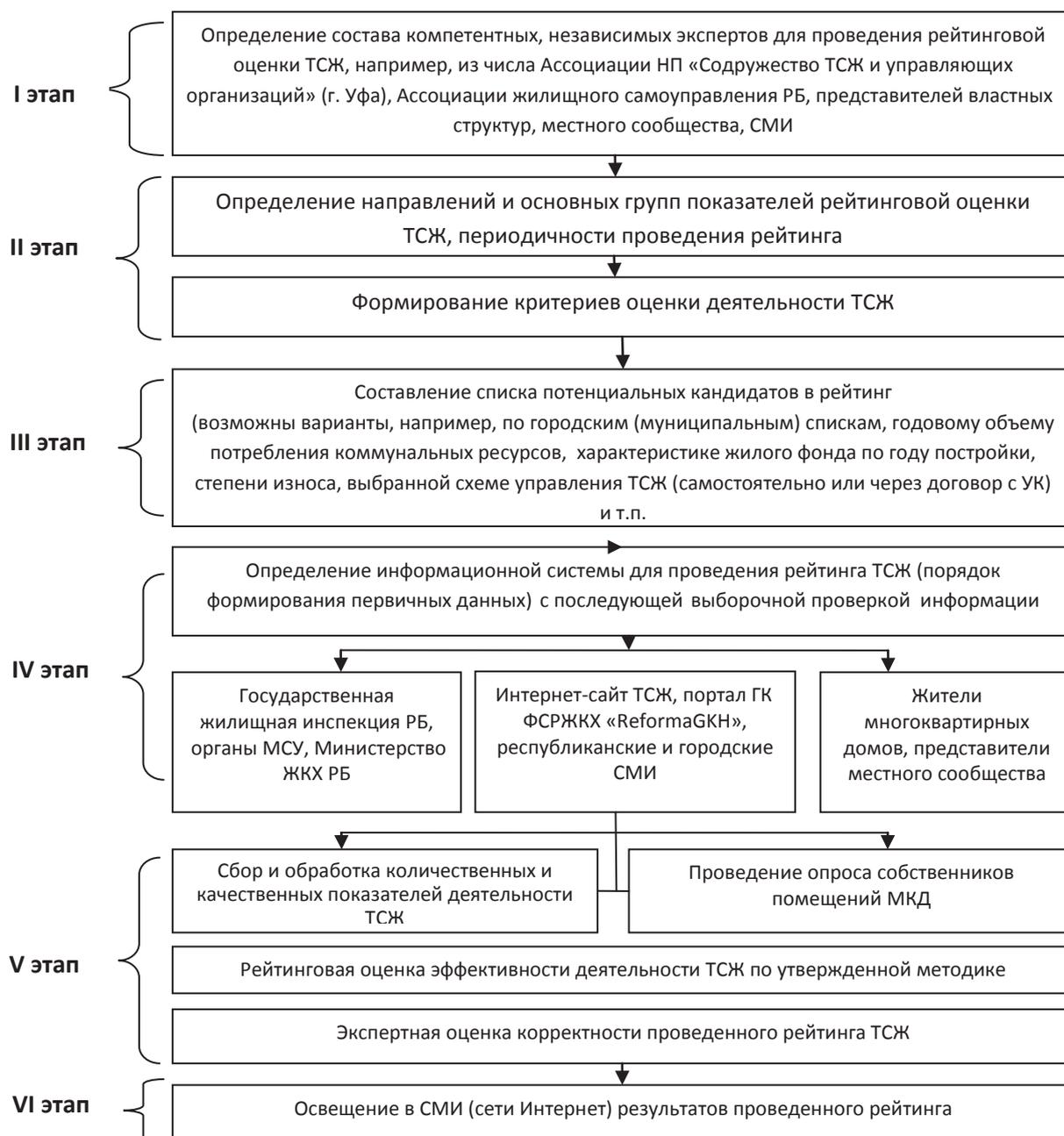
Принципы рейтинговой оценки деятельности ТСЖ: законность; добровольность участия товариществ собственников жилья; полнота и достаточность информации; своевременность и регулярность проведения; объективность и независимость оценки; открытость и прозрачность условий рейтинга для всех участников; простота и доступность методики рейтингования; корректность и научная обоснованность критериев оценки.

Предложенная нами модель интегрального рейтинга ТСЖ представлена в виде алгоритма разработки и применения рейтинговой оценки товариществ собственников жилья (см. рис.), определения целей, задач, принципов, функций рейтинга ТСЖ, а также определения направлений и основных групп показателей рейтинговой оценки ТСЖ. Методологический инструментальный рейтингования, в отличие от существующих подходов, нацелен на выделение ТСЖ в качестве отдельного объекта, в связи с чем скорректированы направления и основные группы показателей рейтинговой оценки:

1. Определение состава компетентных, независимых экспертов для проведения рейтинговой оценки ТСЖ.

Участниками рейтинговой оценки товариществ могут являться: представители властных структур, образовательных организаций высшего образования, профессиональных образовательных организаций, других заинтересованных организаций и независимые эксперты: некоммерческие партнерства, ассоциации товариществ собственников жилья, региональные и муниципальные общественные объединения в сфере жилищно-коммунального обслуживания; некоммерческие партнерства, ассоциации товариществ собственников жилья; граждане – жители многоквартирных домов; рейтинговые агентства, средства массовой информации.

Организацию проведения рейтинговой оценки в городах и муниципальных образованиях Республики Башкортостан может осуществлять уполномоченный орган в соответствии с решением главы администрации муниципального образования или Министерства ЖКХ РБ.



Алгоритм рейтинговой оценки эффективности товариществ собственников жилья

Организацию проведения рейтинговой оценки в городах и муниципальных образованиях Республики Башкортостан может осуществлять уполномоченный орган в соответствии с решением главы администрации муниципального образования или Министерства ЖКХ РБ.

2. Определение направлений и основных групп показателей рейтинговой оценки ТСЖ, периодичности проведения рейтинга. В настоящее время не существует единых стандартов для оценки степени полноты и комплексности эффективности товариществ собственников жилья. Поэтому в проведенном исследовании используется 5 групп критериев оценки эффективности деятельности ТСЖ (техно-

логический, управленческий, информационный, экономический, социальный), базирующихся на 44 показателях, которые, по нашему мнению, наиболее адекватно характеризуют современные требования к эффективно действующему ТСЖ (таблица 1). При этом перечень критериев оценки возможно корректировать с учетом ликвидации или появления новых «болевых точек» деятельности ТСЖ, например, 100 % выполнение ТСЖ требований по раскрытию информации в сети Интернет и т. п.

В связи с комплексностью оценки, большим массивом количественной и качественной оценочной информации рейтинг ТСЖ рекомендуется проводить не чаще чем один-два раза в год.

Направления рейтинговой оценки ТСЖ

№	Направление оценки	Область оценки
1	Технологическая	Обеспечение надлежащего состояния многоквартирного дома, придомовой территории (12 показателей)
2	Управленческая	Организационно-управленческая деятельность руководства ТСЖ (10 показателей)
3	Информационная	Открытость, прозрачность деятельности ТСЖ (5 показателей)
4	Экономическая	Эффективность экономического управления, тарифная политика (10 показателей)
5	Социальная	Уровень взаимодействия руководства ТСЖ с жильцами (7 показателей)

3. Источниками информации рейтинга эффективности деятельности ТСЖ городского округа г. Уфа могут являться:

- раскрываемые данные, публикуемые товариществами собственников жилья согласно постановлению Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731 (интернет-сайт ТСЖ);

- данные информационной базы Государственной жилищной инспекции РБ;

- информация администраций районов города, Министерства ЖКХ Республики Башкортостан;

- данные ресурсоснабжающих предприятий, управляющих, подрядных организаций и других субъектов рынка жилищных услуг;

- нормативная документация и отчетность ТСЖ;

- портал ГК ФСРЖКХ «ReformaGKH»;

- республиканские и городские СМИ;

- жители многоквартирных домов, представители местного сообщества, например, из числа Ассоциации НП «Содружество ТСЖ и управляющих организаций» (г. Уфа), Ассоциации жилищного самоуправления РБ и др.

Разработка рейтинговой системы эффективности деятельности ТСЖ предполагает определение набора показателей, позволяющих произвести ее адекватную оценку с позиций различных групп заинтересованных сторон.

4. Составление списка потенциальных кандидатов в рейтинг. Перечни объектов рейтинга (ТСЖ) рекомендуется определять в соответствии с типологией товариществ по определенному признаку, например, по городским (муниципальным) спискам, годовому объему потребления коммунальных ресурсов, характеристике жилого фонда по году постройки, степени износа, выбранной схеме управления ТСЖ (самостоятельно или через договор с УК) и т. п.

5. Рейтинговая оценка эффективности деятельности ТСЖ по утвержденной методике. В целях формирования рейтинга товариществ собственников жилья используется десятибалльная система оцен-

ки, которая позволяет перевести количественные и качественные показатели деятельности ТСЖ в измеримый вид и утверждается организатором проведения рейтинговой оценки.

Рейтинг формируется путем упорядочивания присвоенных товариществам собственников жилья порядковых номеров. Каждому ТСЖ (вошедшему в список кандидатов) присваивается порядковый номер по мере уменьшения значения интегральной оценки качества работы.

Товариществу, получившему наивысшую интегральную оценку эффективности работы, присваивается 1-й номер:

$$I_r \rightarrow \max.$$

В зависимости от эффективности деятельности ТСЖ в области управления многоквартирным домом на основании полученного удельного числового показателя – суммы баллов ТСЖ присваивается рейтинг в соответствии с таблицей 2 (данное деление товариществ на классы соответствует мировой и российской практике присвоения рейтингов [2, с. 135]).

К классам А (AAA, AA, A), например, относятся ТСЖ с высокой репутацией, имеющие позитивный имидж, обеспечивающие свою деятельность в соответствии с требованиями жилищного законодательства, получающие высокие оценки жителей дома и всех заинтересованных сторон по технологическим, управленческим, экономическим, социальным аспектам.

К классам В (BBB, BB, B) относятся товарищества со средним уровнем репутации. Такие ТСЖ имеют значительные наработки в формировании позитивного имиджа, реализуют активную политику в отдельных областях управления многоквартирными домами. Однако у таких товариществ весьма вероятны риски нарушения прав жителей дома или одной из заинтересованных сторон, предоставления некачественной информации.

Шкала рейтинга товариществ собственников жилья

Рейтинг	Оценка деятельности ТСЖ по управлению многоквартирным домом	Количество баллов
<i>Высокий уровень</i>		
AAA	наивысшая	95
AA	очень высокая	85
A	высокая	75
<i>Средний уровень</i>		
BBB	выше средней	65
BB	средняя	55
B	ниже средней	45
<i>Низкий уровень</i>		
CCC	удовлетворительная	35
CC	неудовлетворительная	25
C	низкая	20
<i>Отрицательный уровень</i>		
D	предельно низкая	10
SD	наихудшая	0

К классам C (CCC, CC, C) относятся ТСЖ с низким уровнем репутации, не соблюдающие нормы жилищного законодательства, не обеспечивающие добросовестное отношение к жителям многоквартирных домов, другим субъектам жилищных отношений, а также не осуществляющие эффективную деятельность по управлению многоквартирными домами.

К классу D и SD относятся товарищества собственников жилья с неудовлетворительным уровнем репутации, с неразвитыми коммуникациями, не учитывающие мнение собственников жилья, имеющие факты нарушения прав заинтересованных сторон, игнорирующие или направленно нарушающие требования жилищных норм. Это ТСЖ – социально безответственные, имеющие отрицательный имидж и, естественно, неэффективные.

Изучив опыт товариществ-лидеров, можно выявить факторы, способствующие их эффективной деятельности, наоборот, опыт аутсайдеров позволит выявить проблемы, сдерживающие данный процесс.

6. Предварительные результаты проведения рейтинговой оценки ТСЖ, в том числе проекты рейтингов, методика их формирования и обоснование результатов рейтингования, подлежат обязательной экспертной оценке корректности. Практика рейтингования различных организаций и сфер деятельности показывает, что некорректно проведенный рейтинг (ошибочная методика, техника социологических опросов, неверная постановка критериев, оценочных показателей, интерпретация результа-

тов и ряд других) способен нанести существенный ущерб деятельности организации, ее репутации, дезинформировать все заинтересованные стороны о реальном состоянии дел в организации.

7. Освещение в СМИ (сети Интернет) результатов проведенного рейтинга. После экспертного заключения о корректности проведенного рейтинга ТСЖ его результаты в виде оценочных индексов ТСЖ и сравнительных показателей деятельности ТСЖ по отношению к лидеру (или наилучшему значению), методика формирования и интерпретация рейтинга размещаются на официальном сайте организатора: Администрации ГО г. Уфа и (или) Министерства ЖКХ РБ.

Результаты проведения рейтинга товариществ собственников жилья направлены на:

- обеспечение жителей многоквартирных домов дополнительной информацией об эффективности работы ТСЖ, в том числе путем формирования рейтингов, в целях реализации права собственников жилья в выборе способа управления собственной недвижимостью в условиях конкуренции коммерческих и некоммерческих организационно-правовых форм;
- определение результативности деятельности товариществ собственников жилья по управлению общим имуществом многоквартирного дома и принятие своевременных мер по разрешению проблем, повышению степени удовлетворенности граждан условиями проживания, качеством оказываемых услуг;

- своевременное выявление негативных факторов, влияющих на деятельность ТСЖ, качество жилищных услуг и устранение их причин путем реализации планов мероприятий, а также осуществление стимулирования руководителей и членов товарищества.

Предложенная модель интегрального рейтинга товариществ собственников жилья на основе оценки технологического, управленческого, информационного, экономического, социального компонентов эффективного управления многоквартирными домами является инструментом повышения общественного контроля, прозрачности деятельности товарищества собственников жилья, расширения степени участия граждан в управлении собственной недвижимостью.

*Список литературы:*

1. Гусев А.Б. Формирование рейтингов ТСЖ (управляющих компаний) г. Москвы [Электронный

ресурс]. – Режим доступа: [www.urban-planet.org/materials/](http://www.urban-planet.org/materials/).

2. *Корпоративная социальная ответственность: управленческий аспект: монография* / Под общ. ред. д-ра экон. наук, проф. И.Ю. Беляевой, д-ра экон. наук, проф. М.А. Эскиндарова. – М.: КНОРУС, 2008.

3. *Официальный сайт Государственной корпорации – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства* [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.reformagkh.ru/>.

4. *Постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»*, информационно-правовой портал «Гарант» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru>.

**Валиев Ш.З.**

**Гавриленко И.Г.**

**Суренян М.А.**

*ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа*

УДК332.87

## **АНАЛИЗ ПРОБЛЕМ РАЗВИТИЯ ТСЖ И СТИМУЛИРОВАНИЕ ИХ СОЗДАНИЯ**

Статья посвящена реформированию жилищной сферы России, в частности, преобразованиям в системе управления многоквартирными домами – созданию товариществ собственников жилья (ТСЖ). Проанализированы основные недостатки и преимущества товариществ собственников жилья, выявлены основные проблемы, которые препятствуют их развитию. Представлены механизмы стимулирования создания товариществ путем развития инфраструктуры услуг для ТСЖ.

*Ключевые слова:* реформа, жилищно-коммунальное хозяйство, управление многоквартирным домом, товарищество собственников жилья.

## **ANALYSIS OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES PROBLEMS AND STIMULATING OF THEIR CREATION**

Article is devoted to reforming the housing sector in Russia, in particular reforms in the system of management of apartment buildings - the creation of homeowners' associations. Analyzes the main advantages and disadvantages of homeowners, the main problems that hinder their development. The mechanism by stimulating the creation of partnerships for infrastructure development services for HOA.

*Key words:* reform, housing and communal services, management of the apartment building, homeowners.

Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, Указ Президента РФ «О мерах

по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» в числе

приоритетов государственной жилищной политики определяют необходимость:

1) обеспечения доступности жилья для всех категорий граждан;

2) создания безопасных и комфортных условий проживания граждан в многоквартирных домах путем решения задач по:

- созданию условий, обеспечивающих снижение износа жилищного фонда;
- содействию самоорганизации населения на жилищном рынке;
- содействию в организации товариществ собственников жилья для эффективного управления многоквартирными домами [1, 2].

Таким образом, первостепенное значение сегодня имеет развитие общественного самоуправления в жилищной сфере, обеспечение непосредственного участия собственников жилья в управлении собственной недвижимостью путем создания товариществ собственников жилья.

Анализ прошедших десятилетий новейшей истории России показал, что если в реализации первой стратегической цели достигаются пусть незначительные, но позитивные результаты, то решение задач второго направления остается по-прежнему достаточно проблематичным, а по ряду показателей – критическим (рисунок 1) [3, с. 8].

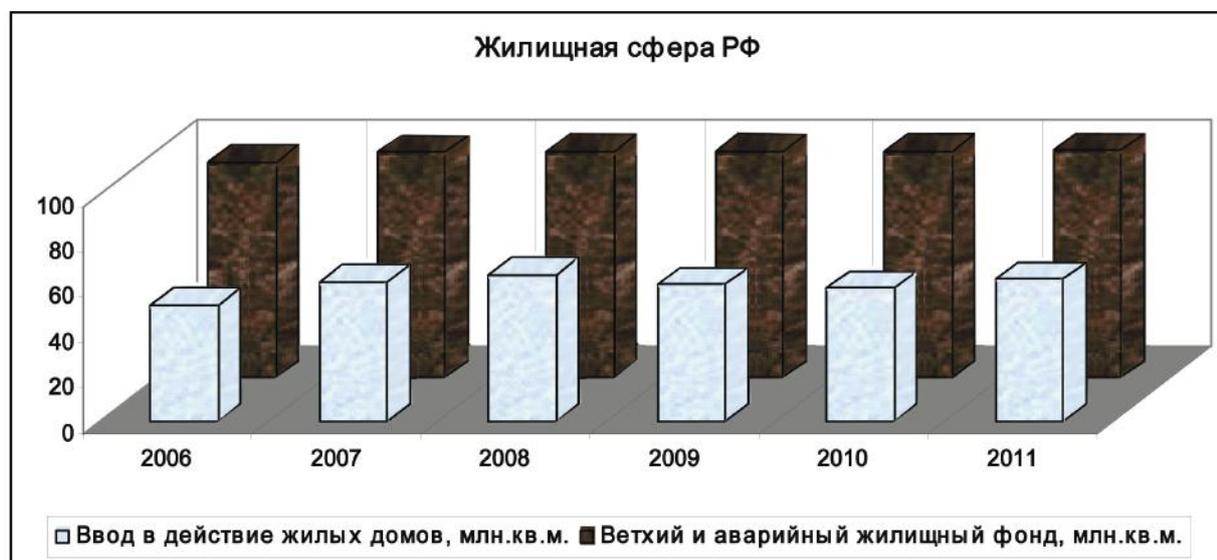


Рис. 1. Обновление и ветшание жилищного фонда РФ

Социологические опросы показывают, что для 44% граждан цены на услуги ЖКХ являются самой болезненной темой, 26% озабочены недоступностью и дороговизной жилья, а 16% – состоянием жилищно-коммунального хозяйства, в ряде регионов эти проблемы считают самыми насущными более 60–70% граждан [4, с. 3]. Это подтверждает тот факт, что сегодня ситуация в жилищно-коммунальной сфере приобретает особую остроту, становится приоритетной для всех уровней власти.

Начиная с середины 1990-х годов в связи с общими процессами реформирования российской экономики, переводом ее на рыночные механизмы функционирования в жилищно-коммунальном хозяйстве были также начаты реформационные процессы. В результате многолетней бесплатной приватизации в России сложилась парадоксальная ситуация: если по уровню доходов РФ существенно отстает от стран Европы, то по доле жилья, находящегося в собственности граждан, – напротив, опережает их. Так, в большинстве стран ЕС этот показатель не превышает

60–70 % и лишь в Испании, Португалии и Норвегии приближается к 80% [5].

В этой связи вполне закономерно, что вместе с появлением нового класса собственников недвижимости возникла необходимость преобразований в системе управления жилищным фондом, введения и развития новых институтов, инновационных организационных форм и структур управления в отрасли ЖКХ.

В реформе ЖКХ основной организационно-правовой формой управления жилым домом, в котором большинство квартир оказалось в частной собственности, является товарищество собственников жилья. ТСЖ позволяет объединить домовладельцев для управления, эксплуатации, владения, пользования и распоряжения общим имуществом многоквартирного дома (МКД) [6].

Согласно ст. 135 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме

для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Число членов товарищества собственников жилья должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации и

имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке и другие реквизиты [7].

Несмотря на то, что формирование ТСЖ в России идет с начала 1990-х годов, реальный период их становления начался с 2000-х. Начальный период медленного роста сменился увеличением их числа и последовавшим затем спадом. Таким образом, в динамике ТСЖ можно отчетливо выделить три периода: 1) с 1993 до 2005 г.; 2) 2005–2012 гг.; 3) с 2012 г. (рис. 2).

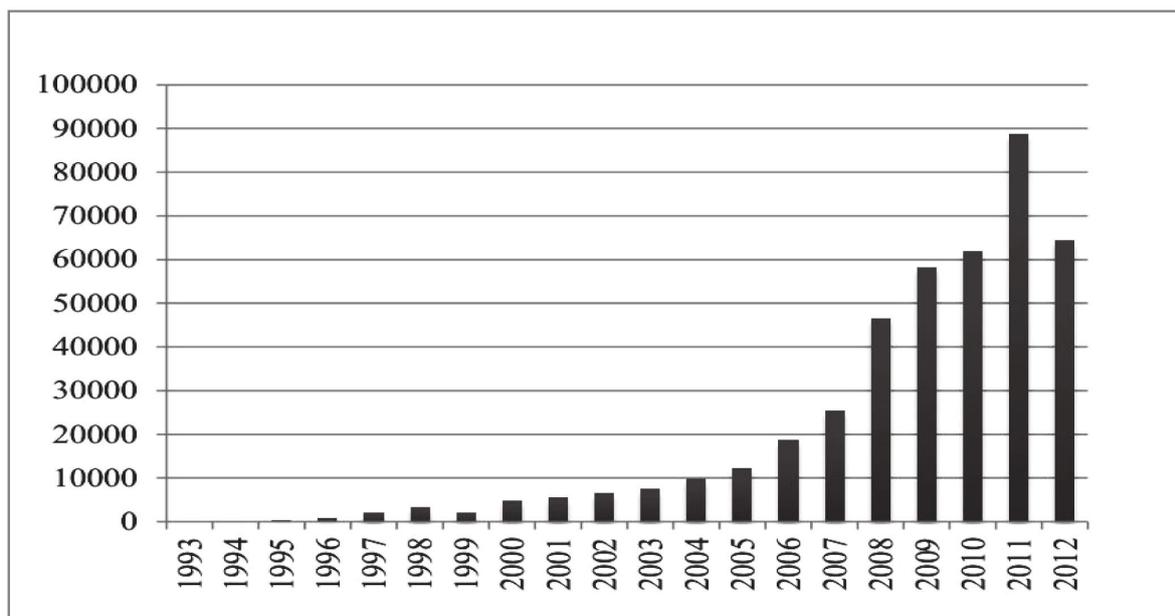


Рис. 2. Динамика создания ТСЖ в России

Первый период характеризовался небольшим приростом числа ТСЖ и явным отсутствием целенаправленной политики властей и, тем более, массовой инициативы людей по их созданию. В этот период действовало сначала Временное положение о кондоминиуме, затем – Закон о товариществах собственников жилья, определивший законодательные рамки ТСЖ и послуживший толчком для запуска процесса. Однако выбор способа управления не был обязательным для всех многоквартирных домов, и многое зависело от инициативы и поддержки властей, поэтому по-настоящему массовым образование ТСЖ не стало. За это время было создано порядка 10 тыс. ТСЖ.

Основной массив ТСЖ образовался в течение второго периода – с 2005 по 2011 год. Это было время после принятия Жилищного кодекса, вменившего жильцам всех многоквартирных домов в обязанность выбор одного из способов управления. Были в этот период и другие законодательные инициативы, а также усилия властей, нацеленные на рост числа ТСЖ. В частности, Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяй-

ства» 2007 г., призванный содействовать проведению капитального ремонта в жилых домах путем выделения финансовой поддержки из соответствующего Фонда и в итоге спровоцировавший волну «липовых» ТСЖ, т. е. товариществ, созданных с теми или иными нарушениями (по поддельным документам, вопреки желанию, а зачастую при полной неосведомленности жильцов и т. п.).

Возможность получения средств из фонда при создании определенного числа ТСЖ в муниципалитете сыграла «злую шутку». Всего за год, с середины 2007 г. до середины 2008 г., количество ТСЖ выросло более чем на 20 тысяч, что сопоставимо с числом образованных за все предыдущие 15 лет. В одной только Москве было создано более 4 тысяч ТСЖ. А в конце периода – в 2012 г. по всей России насчитывалось уже почти 90 тысяч ТСЖ [8]. Но вполне закономерно, что подобный искусственный рост числа ТСЖ вскоре сменился спадом – третьим периодом в предложенной периодизации, связанным с массовой ликвидацией сверху «липовых» ТСЖ.

При этом недавно начавшийся третий период, наряду с прекращением действия созданных без

воли жильцов ТСЖ, обнаруживает и совсем другие тенденции, которые, тем не менее, тоже ведут к сокращению числа ТСЖ. Это ликвидация вполне дееспособных ТСЖ и банкротство ТСЖ. Так или иначе, полноценное представление об изменении числа ТСЖ в этот период можно будет составить лишь через некоторое время.

Но в целом имеющаяся динамика ТСЖ явно указывает на отсутствие стабильности и предсказуемости и на серьезную зависимость образования ТСЖ от политики властей. На данный момент изменение числа ТСЖ определяется в большей степени стимулирующими или, напротив, ограничивающими мерами извне, нежели осознанными действиями самих людей – собственников жилья [9].

Управление многоквартирным домом в форме товарищества собственников жилья с каждым днем набирает свою популярность. На сегодняшний день в России зарегистрировано более 163 тысяч ТСЖ, что составляет 13,63% от общего числа многоквартирных домов.

Исследование правовой базы деятельности товариществ собственников жилья, а также опыта их деятельности позволило сформировать перечень основных преимуществ и недостатков ТСЖ по отношению к другим формам управления многоквартирными домами, предусмотренным российским законодательством.

Основные преимущества ТСЖ:

1) цель деятельности. Целью товарищества собственников жилья является реализация права граждан на комфортное проживание, массовое появление эффективного собственника жилищного фонда, участие в жизни дома, двора, района и города. Цели органа управления ТСЖ (правления) совпадают с интересами собственников помещений (жильцов). Для сравнения: цель органа управления управляющей компании (УК), как всякой коммерческой организации, – получение прибыли;

2) внешние отношения собственников с прочими субъектами жилищных отношений. Все необходимые договоры во исполнение воли собственников, выраженной на общем собрании, заключает ТСЖ как юридическое лицо, а не каждый собственник в отдельности. Все это облегчает внешние отношения собственников помещений в многоквартирном доме со сторонними организациями (подрядными, ресурсоснабжающими, управляющими организациями, органами местной власти) [10];

3) участие в решении основных вопросов относительно общего имущества дома, его состояния, комфортности и благоустройства. ТСЖ основано на возможности принятия коллективных решений собственников по вопросам затрат на его содержание, приоритетности выполнения ремонтных работ, тре-

бований к качеству поставляемых ресурсов, других услуг;

4) выбор схемы управления имуществом ТСЖ. Собственники помещений, объединившиеся в ТСЖ, действительно в состоянии влиять на политику управляющей компании. Общество жильцов может самостоятельно выбрать соответствующую компанию и следить за качеством ее работы или сформировать личный персонал (слесари, электрики, дворники и т. п.). Если УК работает хорошо, можно ничего не менять, а просто оплачивать ее работу. Если деятельность УК не удовлетворяет собственников, ТСЖ может перезаключить договоры с организациями, качество работ и расценки которых устраивают товарищество;

5) извлечение выгоды из распоряжения общим имуществом дома. Все доходы от деятельности ТСЖ используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды. Неизрасходованные (сэкономленные) средства остаются на счете ТСЖ и в дальнейшем тратятся на содержание дома. При отсутствии ТСЖ неизрасходованные (сэкономленные) средства становятся средствами управляющей организации и используются по ее усмотрению;

6) контроль исполнения договорных отношений и качества предоставляемых услуг. На практике это означает, что товарищество (как юридическое лицо) более заинтересовано в контроле исполнения договорных отношений с поставщиками и подрядчиками, качеством и объемом предоставляемых ТСЖ коммунальных услуг;

7) сохранение и приумножение стоимости имущества многоквартирного дома. Деятельность ТСЖ способна заметно увеличить рыночную цену жилья. Благоустроенный, ухоженный двор, детские площадки и газоны, домофон и консьерж в подъезде, чистые лестницы, лифт с зеркалом – все это сказывается не только на комфортности проживания, но и на рыночной стоимости квартир в доме [10];

8) формирование эффективного собственника. Анализ показывает, что сознательность и ответственность жителей домов, где созданы товарищества собственников жилья, гораздо выше, чем у разрозненных жильцов, заключивших договор управления с коммерческими организациями. Члены товарищества осознают, что в случае ненадлежащего содержания общего имущества в доме (поломки, порчи, битая стекло, нерационального расходования ресурсов и т. п.) им придется за это платить. Поэтому разбитых стекол и разрисованных стен в таких домах практически нет;

9) получение субсидий на капитальный ремонт дома. К средствам ТСЖ относятся и субсидии на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капи-

тального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий. Согласно ст. 165 ЖК РФ в целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления могут предоставлять товариществам собственников жилья бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов [7, ст. 165].

Недостатки ТСЖ:

1) деятельность товарищества собственников жилья зависит от активности его членов, сформированности социального капитала жильцов;

2) необходимость выделения дополнительных средств на оплату председателя правления ТСЖ, бухгалтера и др.;

3) коллективная ответственность всех членов ТСЖ за неплатежи отдельных собственников.

В целом организация самоуправления жильцов через создание товариществ собственников жилья оценивается как эффективная мера реформирования жилищной сферы. Кроме того, развитие жилищного самоуправления – важный ресурс формирования у людей чувства подлинного хозяина, их сопричастности к общественно-политическим процессам, что является необходимым условием становления гражданского общества, развития демократии и самоуправления в России. Все это позволит снизить бюджетную нагрузку местных администраций по расходам на содержание жилищного фонда, усилить конкуренцию в отрасли, контролировать и пресекать факты мошенничества и нецелевого расходования финансовых средств.

Исходя из всего вышеизложенного, можно сделать вывод, что на сегодняшний день ТСЖ является самой перспективной формой управления жилыми зданиями и имеет ряд преимуществ. Но, несмотря на это, существует ряд проблем развития данного института. Одна из главных причин этого – отсутствие у населения достаточной информации о данной форме управления жилыми зданиями и сложившиеся негативные стереотипы в отношении системы ЖКХ в целом.

В этих условиях критически важной становится информационно-пропагандистская работа по продвижению ТСЖ, которая должна быть направлена на устранение негативных мнений о ТСЖ и выстраивание с населением отношений партнерства и доверия. Необходимо повышение компетентности и социальной значимости собственников жилья, широкое их информирование о механизмах и преимуществах товариществ.

Изучение практики деятельности товариществ собственников жилья и анализ установленных ЖК РФ процедур их деятельности показывают следующее. Товарищества собственников жилья в общем случае не располагают достаточными материальными

и кадровыми ресурсами, которые позволили бы организовать на современном уровне деятельность большинства органов управления товарищества (общего собрания, правления, ревизионной комиссии), а также выполнение товариществом собственными силами наиболее сложных работ и услуг, связанных с управлением многоквартирным домом.

В качестве приоритетных направлений стимулирования создания товариществ собственников жилья и их поддержки можно предложить следующее:

- обеспечение прозрачности норм и механизмов предоставления товариществам собственников жилья бюджетной поддержки на проведение капитального ремонта дома, целевых субсидий;

- мониторинг деятельности ТСЖ. Разработка системы поощрения лучших товариществ путем преимущественного участия в различного рода городских и районных программах;

- определение и реализация стратегических задач по подъему уровня квалификации и компетентности руководителей ТСЖ, членов правления;

- активизация информационно-разъяснительной, просветительской работы с населением;

- популяризация лучшего опыта российских регионов по внедрению некоммерческих, основанных на самоуправлении форм управления жильем;

- создание и развитие инфраструктуры услуг для товариществ собственников жилья в рамках целевых региональных и муниципальных программ поддержки ТСЖ (по опыту ряда регионов и муниципальных образований РФ);

- совершенствование механизмов контроля за деятельностью ТСЖ с целью предупреждения недобросовестных действий и злоупотреблений со средствами граждан.

Для создания и эффективной деятельности ТСЖ, как института самоуправления в жилищной сфере, необходим комплексный, системный подход региональных и муниципальных властей. Такой подход должен быть основан на диагностировании всех факторов, определении степени их влияния на ход реализации реформ в жилищной сфере, разработке и принятии целевых программ поддержки объединений собственников жилья городов и муниципальных образований Республики Башкортостан.

#### *Список литературы:*

1. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года. – М.: Инфра – М, 2007. – 48 с.

2. Указ Президента РФ от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг», информационно-правовой портал «Гарант»

[Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru>.

3. *Агитаев Е.В.* Жилищная политика: возможности и финансирование / Е.В. Агитаев // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2013. – № 1. – С. 6–11.

4. *Материалы* совещания при Президенте РФ по вопросам повышения качества жилищно-коммунальных услуг от 13 ноября 2012 г. // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2013. – № 1. – С. 3–6.

5. *РБК* – ведущий российский медиахолдинг [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rbc.ru/>.

6. *Практика* реформы жилищно-коммунального комплекса. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2004.

7. *Жилищный кодекс* РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ, с изменениями от 29.06.2012 г. № 96-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: информационно-правовой портал «Гарант» // <http://base.garant.ru>.

8. *Федеральная служба государственной статистики* [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gks.ru/>.

9. *Борисова Е.И.* Практика работы товариществ собственников жилья в России, 2013. – 26 с.

10. *Валиев Ш.З.* Товарищество собственников жилья: проблемы и перспективы развития / Ш.З. Валиев, И.Г. Гавриленко // Вестник Томского государственного университета. Общественно-научный периодический журнал. – Вып. № 350 (сентябрь 2011). – Изд-во ТГУ, 2011. – С. 146–152.

**Булатова А.И.**

кандидат социологических наук,

доцент кафедры «Банковское дело» ФГБОУ ВПО «Башкирский

государственный университет», Россия, г. Уфа

УДК 640.6

## АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И АНАЛИЗ ОТНОШЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ К СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИИ

В статье рассматривается актуальность модернизации в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Приведен статистический опрос и анализ мнения населения России о наиболее актуальных вопросах в развитии ЖКХ. Условиями, способствующими распространению правового нигилизма, являются несовершенство законодательства Российской Федерации. Выявлены факторы, влияющие на формирование правовой культуры и позитивного типа правосознания и поведения населения. Определена ситуация в сфере ЖКХ Республики Башкортостан. Детерминированы совокупные проблемы и предложены меры по повышению эффективности деятельности жилищно-коммунального хозяйства.

*Ключевые слова:* благоустройство, коммуникации, энергоэффективные тарифы, жилищно-коммунальные услуги, энергосберегающие технологии, правовой нигилизм.

## ACTUAL PROBLEMS AND THE ANALYSIS OF THE ATTITUDES OF POPULATION TO THE HOUSING AND UTILITIES SECTOR OF RUSSIA

In article relevance of modernization in housing and communal services sphere is considered. Statistical poll and the analysis of the Russia population opinion about the most topical issues is given in development of housing and communal services. The conditions promoting distribution of legal nihilism, are imperfection of the Russian Federation legislation. The factors influencing formation of legal culture and positive type of the population justice and behavior sense of are revealed. The situation in the sphere of housing and communal services of the Republic of Bashkortostan is defined. Cumulative problems are determined and measures for increase of housing activity and communal services efficiency are offered.

*Key words:* Improvement, communications, power effective tariffs, housing-and-municipal services, energy saving technologies, legal nihilism.

Проблема состояния ЖКХ в настоящее время является одной из наиболее острых проблем. Важнейшая составляющая социальной безопасности граждан – это устойчивое функционирование жилищно-коммунального хозяйства страны. Услуги ЖКХ для населения являются не столько показателем комфортности, сколько жизненной необходимостью.

Всероссийским центром исследования общественного мнения был проведен опрос 25–26 января 2014 года 1600 человек в 130 населенных пунктах в 42 областях, краях и республиках России (статистическая погрешность не превышает 3,4%) о том, какие проблемы россияне считают наиболее актуальными лично для себя, а какие – для страны в целом.

В масштабе страны на протяжении последних

лет сограждан также больше всего беспокоит тема ЖКХ (56%). На втором месте – инфляция (53%). Коррупция в стране тревожит 47% опрошенных.

В целом за последние десять лет (с 2006 по 2014 год) для россиян значительно возросла актуальность проблем в сфере ЖКХ (с 32 до 57%), уровня жизни населения (с 24 до 46% в 2014), ситуации в здравоохранении (с 27 до 40%), коррупции (с 14 до 29%). В то же время меньше беспокойства стали вызывать вопросы безработицы (с 33 до 23%), преступность (с 27 до 15%), ситуация в армии (с 12 до 5%) [4].

А в качестве основных актуальных проблем в сфере ЖКХ население определяет проблемы, представленные в таблице. Опрос проводился ВЦИОМ 17 ноября 2013 г. [5].

**Актуальные проблемы в сфере ЖКХ по итогам опроса населения\***

Название проблемы	Ответы респондентов, %
Высокие тарифы на услуги ЖКХ	54,00
Плохое качество услуг, плохое обслуживание	11,00
Не ремонтируются дома, подъезды, нет капремонта	9,00
Дорогое жилье, отсутствие доступного жилья	8,00
Воровство, коррупция в системе	7,00
Полный бардак, нет контроля	5,00
Благоустройство придомовой территории	4,00
Нет воды, отопления, газа	3,00
Аварийность домов, старые коммуникации	3,00
Плохие дороги	2,00
Ветхое жилье	2,00
Используют труд мигрантов	1,00
Некомпетентные служащие	1,00
Введение соцнормы на электроэнергию	1,00
Нет отчетности по расходованию средств	1,00
Отсутствуют детские площадки	1,00
Вывоз мусора	1,00
В сфере ЖКХ одни проблемы, все волнует	2,00
Меня проблемы ЖКХ не волнуют	14,00
Другое	0,00
Затрудняюсь ответить	6,00
Итого	136

\*Если итоговая сумма равна 100%, то был возможен только один вариант ответа, если более 100% – то несколько вариантов.

Потребители услуг ЖКХ являются одними из самых незащищенных групп потребителей в России – у отрасли достаточно старая нормативная база, если говорить о Правилах предоставления услуг ЖКХ, а при наличии массовых нарушений этих правил устройство и иерархия хозяйствующих субъектов в ЖКХ таковы, что рядовым гражданам невозможно в них разобраться.

В мае 2013 года Всероссийским центром изучения общественного мнения было проведено социологическое исследование: «Отношение россиян к различным аспектам реформирования ЖКХ: изменение тарифов, управление многоквартирными домами, повышение энергоэффективности», в котором приняли участие 1600 жителей из 40 регионов России.

По итогам социологического исследования была выявлена оценка населением текущих размеров тарифов на услуги ЖКХ. Так, только у 11% россиян оплата услуг ЖКХ по существующим тарифам не вызывает финансовых трудностей. Для 71% респондентов их оплата является серьезной нагрузкой на семейный бюджет. 13% россиян заявляют, что готовы отказаться платить за услуги ЖКХ в случае дальнейшего повышения тарифов, а 2% опрошенных уже в течение нескольких месяцев не платят за жилищно-коммунальные услуги.

В рамках исследования отношения населения к энергосбережению и наиболее часто используемых способов сбережения энергии было выявлено, что россияне неактивно применяют в хозяйстве энергосберегающие технологии и приборы. Применение энергосберегающих ламп и приборов, установку индивидуальных приборов учета потребления воды осуществляют чуть больше половины опрошенных граждан (по 51%). Только треть респондентов (33%) утепляют свое жилье, четверть (24%) – устанавливают индивидуальные приборы учета потребления электроэнергии «день/ночь». Еще 12% россиян не используют энергоэффективные технологии и оборудование совсем [2].

В 2011 году были утверждены «Основы государственной политики Российской Федерации в сфере развития правовой грамотности и правосознания граждан», основной целью которых является формирование высокого уровня правовой культуры населения, традиции безусловного уважения к закону, правопорядку и суду, добропорядочности и добросовестности как преобладающей модели социального поведения, а также преодоление правового нигилизма в обществе, который препятствует развитию России как современного цивилизованного государства.

Условиями, способствующими распространению правового нигилизма, являются несовершенство законодательства Российской Федерации и

практики его применения, избирательность в применении норм права, недостаточность институциональных механизмов, гарантирующих безусловное исполнение требований закона, неотвратимость, соразмерность и справедливость санкций за их нарушение.

На формирование правовой культуры и позитивного типа правосознания и поведения оказывают влияние следующие факторы:

1) характер воспитания и моральный климат в семье, законопослушное поведение родителей;

2) качественный уровень воспитания и обучения в образовательных учреждениях различного типа и вида, в том числе закрепление и развитие у учащихся основ правосознания;

3) распространение и использование доступных для восприятия информационных материалов, формирующих правовую грамотность и правосознание населения, в печатном, электронном, аудиовизуальном и ином виде, а также с помощью средств массовой информации;

4) доступность и понятность оказываемых в системе государственной и муниципальной службы услуг населению; доступность правосудия, судебной защиты нарушенных прав, безупречность и эффективность деятельности судов и органов, исполняющих судебные решения; строгое соблюдение государственными и муниципальными служащими норм закона и профессиональной этики;

5) понятность, доступность и эффективность законодательства, его адекватность реальной экономической и общественно-политической ситуации в стране, реализация в законодательстве принципов справедливости и равноправия, обеспечения соответствия норм права интересам и потребностям различных социальных групп;

6) систематический и качественный контроль за состоянием законодательства Российской Федерации в целях его оптимизации, выявления пробелов и противоречий, своевременной его инкорпорации и кодификации, а также контроль за правоприменением, выявление и анализ проблемных ситуаций, связанных с неправильным пониманием и применением закона;

7) эффективная, профессиональная и законная деятельность правоохранительных и иных уполномоченных органов по выявлению и пресечению преступлений и других нарушений закона, обеспечение неотвратимости соразмерного и справедливого наказания за нарушение закона;

8) обеспечение правопорядка в жизненно важных для большинства граждан сферах жизни, соблюдение нормативных требований организациями, осуществляющими реализацию товаров и оказывающими услуги населению;

9) доступность для граждан квалифицированной юридической помощи; неукоснительное соблюдение адвокатами и нотариусами, иными частнопрактикующими юристами в их профессиональной деятельности норм закона и профессиональной этики;

10) деятельность лиц творческих профессий и их объединений, средств массовой информации, организаторов эфирного и кабельного вещания, издательских организаций, производителей рекламной продукции, направленная на создание и распространение произведений, активно продвигающих в общественное сознание модель законопослушного поведения в качестве общественно одобряемого образца; ограничение распространения произведений, прямо или косвенно пропагандирующих непочтительное отношение к закону, суду и государству, правам человека и гражданина, поэтизирующих и пропагандирующих криминальное поведение [1].

Среди основных факторов, ограничивающих желание частных инвесторов финансировать капитальные вложения в коммунальную инфраструктуру и негативно влияющих на формирование и реализацию инвестиционной привлекательности в сфере ЖКУ, можно выделить следующие:

1) административные и нормативно-правовые барьеры;

2) отсутствие действенных механизмов и инструментов управления инвестиционной базой ЖКУ;

3) низкие доходы населения, определяющие его высокую чувствительность к изменениям уровня тарифов. Стоимость жилищно-коммунальных услуг в России несоизмерима с доходами большей части граждан;

4) информационный барьер: нет информации об объектах инвестирования для инвесторов;

5) высокая степень неопределенности фактического состояния основных фондов, передаваемых в управление частным предприятиям;

6) дефицит квалифицированного персонала, отсутствие знаний и опыта, и, как следствие, у коммунальных предприятий нет специалистов, способных грамотно подготовить инвестиционный проект, который бы отвечал всем требованиям.

Что касается ситуации в Республике Башкортостан, то в рамках участия в пилотном проекте по обеспечению Указа Президента РФ от 07.05.2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» при поддержке Правительства Российской Федерации и Союза потребителей РФ заработала Башкирская республиканская общественная организация защиты прав потребителей [6].

По результатам пилотного проекта будет заложена методическая и организационная основа сетевого общественного контроля за соблюдением прав потребителей в жилищно-коммунальной сфере и выполнением своих обязанностей управляющими компаниями, предприятиями жилищного и коммунального хозяйства, государственными жилищными инспекциями регионов.

По мнению аудитора Контрольно-счетной палаты Башкортостана (КСП РБ) Булатова И.И. на заседании коллегии КСП РБ: «В сфере жилищно-коммунального хозяйства накопилось множество проблем, которые системно не решались в течение десятилетий. Цены на услуги ЖКХ растут, износ инженерной инфраструктуры достигает 80 процентов. Неудивительно, что, по данным Счетной палаты России, свыше 60 процентов граждан страны недовольны качеством получаемых услуг».

По итогам 2013 г. КСП РБ был проведен ряд проверок сферы ЖКХ, в ходе которых рассматривался расход средств, выделенных Фондом содействия реформированию ЖКХ и бюджетами всех уровней на капитальный ремонт многоквартирных домов, для чего на коллегию были приглашены представители профильных министерств и ведомств, правоохранительных и надзорных органов, главы администраций ряда муниципалитетов.

Всего за 6 лет на проведение капремонта жилья в Уфе и реформирование ЖКХ было выделено более 8,5 млрд. руб. Специалисты пришли к выводу, что «большая часть нарушений происходит вследствие вовлечения в жилищно-коммунальный комплекс коммерческих организаций при ограниченных возможностях контроля за их деятельностью». Итогом становится нецелевое и неэффективное расходование средств, оплата невыполненных работ, необоснованный рост цен на услуги ЖКХ. Повсеместной проблемой была названа проблема некачественного выполнения работ по капремонту и завышение объемов [7].

За 2013 год, по сообщению представителей Госкомжилнадзора Башкирии, жители республики переплатили за услуги ЖКХ 16 миллионов рублей.

Всего выявлено 39600 нарушений в коммунальной сфере, из них 75% было устранено. Вынесено 713 штрафов на сумму около 13 миллионов рублей, кроме того, был произведен перерасчет платы за услуги ЖКХ на сумму около 16 миллионов рублей.

Число жалоб на некачественное оказание услуг в жилищной сфере постепенно увеличивается. Большинство нареканий жильцов касается содержания имущества коммунальными конторами [8].

Таким образом, на основе выявленных проблем можно рекомендовать перечень мероприятий, позволяющих реформировать сферу ЖКХ наиболее

эффективным способом. К ним можно отнести следующее:

1. Изменения в законодательной базе, регулирующей ЖКХ, в частности, внедрение лицензирования управляющих компаний. Таким образом, персонификация ответственности и повышение профессионализма тех, кто работает в системе ЖКХ, позволит улучшить ситуацию.

2. Создание базы недобросовестных плательщиков по коммунальным платежам, в частности, отказ в получении банковского кредита неплательщикам.

3. Предоставление на бесплатной основе широкого спектра юридических консультационных услуг населению г. Уфы и Республики Башкортостан по вопросам ЖКХ. Механизм заключается в подготовке квалифицированного коллектива студентов-юристов, помогающих вести консультационную работу с населением.

4. Обеспечение роста уровня оплаты потребителями жилищно-коммунальных услуг путем проведения информационной и разъяснительной работы, повышения качества предоставляемых услуг, применения санкций и экономических стимулов, формирование и совершенствование автоматизированной системы управления расчетами потребителей.

5. Ускорение оборачиваемости оборотных активов путем формирования полного и достоверного информационно-аналитического обеспечения по созданию, движению и использованию оборотных активов. Внедрение системы мотиваций по эффективному использованию элементов оборотных активов, совершенствованию системы расчетов.

6. Формирование и реализация мероприятий по росту эффективности использования основных средств предприятий ЖКХ, которые заключаются в применении современных технологий, материалов при осуществлении ремонтов.

7. Обеспечение роста эффективности претензионно-исковой работы, увеличение возврата средств через исполнительную службу.

*Список литературы:*

1. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://www.kremlin.ru/news/11139> (Администрация Президента России).

2. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://gkhkorp.ru> (Некоммерческое партнерство Краснодарская краевая корпорация жилищного самоуправления).

3. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://zkh-03.umi.ru> (ООО «Анлаге»).

4. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://www.rosbalt.ru/main/2014/02/18/1234602.html>.

5. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://wciom.ru> (Всероссийский центр исследования общественного мнения).

6. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://potrebinforms.ru> («Потребинформс»). Всероссийский национальный ресурс для потребителей).

7. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://www.gzhirb.ru> (Государственный комитет Республики Башкортостан по жилищному надзору).

8. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://sobesednik.ru> (ИД «Собеседник»).

*List of literature:*

1. *Electronic resource.* – URL: <http://www.kremlin.ru/news/11139> (Russian President Administration).

2. *Electronic resource.* – URL: <http://gkhkorp.ru> (Non-profit partnership Krasnodar regional corporation of housing self-government).

3. *Electronic resource.* – URL: <http://zkh-03.umi.ru>

4. *Electronic resource.* – URL: <http://www.rosbalt.ru/main/2014/02/18/1234602.html>.

5. *Electronic resource.* – URL: <http://wciom.ru> (The All-Russian center of research of public opinion).

6. *Electronic resource.* – URL: <http://potrebinforms.ru> («Potrebinforms»). The All-Russian national resource for consumers).

7. *Electronic resource.* – URL: <http://www.gzhirb.ru> (State committee of the Republic of Bashkortostan on housing supervision).

8. *Electronic resource.* – URL: <http://sobesednik.ru> (Sobesednik publishing house).

*Некрасова Т.П.*

*студентка юридического факультета*

*ГБОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы*

*и управления при Президенте Республики Башкортостан», Россия, г. Уфа*

## ПРИЗНАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА САМОВОЛЬНЫЕ ПОСТРОЙКИ: ВОПРОСЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ

### RECOGNITION OF THE RIGHT OF OWNERSHIP TO THE UNAUTHORIZED CONSTRUCTION: THEORY AND PRACTICE

Дела о признании права собственности на самовольные постройки (ст. 222 ГК РФ) в судах сегодня не только не редкость, но и одна из распространенных категорий гражданских дел. Однако содержание данной нормы, по сути действующего гражданско-правового регулирования, не дает ответы на многочисленные вопросы, рождаемые современной судебной практикой. Каков перечень лиц, которые вправе требовать сноса самовольной постройки; возможен ли снос самовольной постройки в административном порядке; можно ли порядок, установленный ст. 222 ГК РФ, применять в отношении вещей, не являющихся недвижимостью; можно ли признать право на самовольную постройку, если застройщик имеет право аренды земельного участка на 49 лет; какую редакцию данной нормы применять – действовавшую на момент начала строительства, момент окончания строительства, момент подачи иска или на момент принятия решения судом и т.д. и т.п. На рождаемые правоприменительной практикой вопросы действующее законодательство ответов не дает. Они становятся вопросами толкования, которое неизбежно рождает противоречия, сомнения, а в итоге – субъективизм при принятии судебных решений.

Признание права собственности на самовольную постройку (ст. 222 ГК РФ) относится к одному из первоначальных способов приобретения права собственности на недвижимое имущество, наряду с возникновением права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество.

Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков приобретают право собственности на возведенное или созданное ими для себя на этих участках недвижимое имущество, если иное не предусмотрено законом или договором. Строительство считается окончанным и вновь созданное недвижимое имущество признается объектом права собственности согласно ст. 219 ГК РФ с момента государственной регистрации. До этого времени застройщику принадлежит право собствен-

ности не на объект недвижимости, а на использованные при его строительстве материалы и конструкции.

Самовольная же постройка не подлежит государственной регистрации.

Для лица, создавшего самовольную постройку, наступают два последствия.

Во-первых, устанавливается, что лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Названное лицо не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Все они будут считаться недействительными со всеми вытекающими отсюда последствиями.

Во-вторых, на это лицо возлагается обязанность произвести снос самовольной постройки. Если эта обязанность не исполняется, то в качестве альтернативы предусмотрена возможность ликвидации самовольной постройки за счет лица, ее осуществившего.

Пункт 3 ст. 222 ГК РФ вместе с тем допускает возможность признания права собственности на самовольную постройку в судебном либо в ином предусмотренном законом порядке.

Круг обстоятельств, имеющих юридическое значение по делам о признании права собственности на самовольные постройки, должен определяться исходя из общих условий, соблюдение которых требуется при строительстве или реконструкции любого объекта недвижимости.

Эти условия можно сгруппировать в общем виде следующим образом: наличие права на земельный участок, на котором ведется новое строительство, либо разрешения собственника этого участка или собственника существующего строения на строительство, реконструкцию; соблюдение целевого назначения и разрешенного использования земельного участка, а также красных линий, установленных проектами планировки; наличие утвержденной в установленном порядке проектной документации, являющейся основанием для выдачи разрешения

на строительство; разрешение на строительство, т. е. документ, выданный застройщику органами архитектуры и градостроительства по решению территориальных органов исполнительной власти и удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения; соблюдение градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; соблюдение прав и законных интересов собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости.

Такой подход законодателя, по всей видимости, не в последнюю очередь определяется тем, что строительная деятельность является деятельностью, связанной с повышенной опасностью для окружающих (п. 1 ст. 1079 ГК РФ), сложным технологическим процессом, результат которого должен отвечать требованиям безопасности эксплуатирующих его лиц.

Кроме того, строительная деятельность затрагивает интересы не только застройщика, собственника, иного законного владельца земельного участка, потенциальных пользователей соответствующего объекта, но и самого неопределенного круга лиц, ведь возведенный объект становится частью соответствующего архитектурного и градостроительного пространства, влияя тем самым на общий вид того или иного населенного пункта, его атмосферу, историю.

Масштабность градостроительных задач и необходимость подчинения процесса строительства строгому порядку и правилам предопределили необходимость создания императивных норм, регламентирующих создание объектов капитального строительства. Создание объекта капитального строительства – это деятельность исключительно законопослушная, начиная от идеи строительства и заканчивая вводом объекта в эксплуатацию.

Итак, любой объект с точки зрения действующих нормативных предписаний должен создаваться с учетом природного комплекса города, его планировочной структуры, архитектурного облика и ландшафта. Одновременно должны быть обеспечены безопасность населения, территории, а также охрана окружающей среды. Создание градостроительных объектов не должно мешать транспортному и коммунально-бытовому обслуживанию территории, в том числе организации пешеходного движения.

С точки зрения сказанного можно оценить самовольное строительство, т. е. вне и вопреки разрешениям, согласованным проектам планировки и про-

ектам межевания территорий, без прав на земельный участок и с нарушением правил строительства, как серьезный негатив, а говоря языком юридическим, как правонарушение, которое должно влечь за собой адекватные правовые последствия. В данном случае правонарушитель должен нести наказание, соответствующее тяжести совершенного проступка.

К сожалению, в реальной жизни самовольное строительство, т. е. строительство вне норм и правил, в нашей стране сегодня процветает. Тому в немалой степени способствует и действующее законодательство: как преступление самовольное строительство по нормам Уголовного кодекса Российской Федерации не квалифицируется. Административное наказание за нарушение установленного порядка строительства, реконструкции и ввода объектов капитального строительства в эксплуатацию в соответствии со ст. 9.5 КоАП является достаточно безобидным. По нормам гражданского законодательства самовольная постройка вообще рассматривается как самостоятельное основание приобретения права собственности.

Статья 222 ГК РФ вообще является уникальной по своей цели, структуре и правовым последствиям, не вписывающейся в идеологию гражданско-правового регулирования и по месту в системе кодифицированного гражданского закона.

Анализ предметов правового регулирования градостроительного и гражданского законодательства позволил сделать теоретический вывод о том, что они в определенной части совпадают и, соответственно, находятся в состоянии взаимообусловленности и взаимодействия. Данное обстоятельство свидетельствует о роли гражданско-правовых норм, в частности, связанных с категориями недвижимого имущества и самовольной постройки, в регулировании градостроительных отношений.

Следует заметить, что развитие правоприменения интересующего нас института должно четко следовать закону, что позволит возводить такие объекты, которые не нарушат права и интересы третьих лиц, не создадут угрозу их жизни и здоровью, более того, позволят успешно решить стоящие перед строительством задачи. Можно без преувеличения сказать, что институт самовольной постройки является тем пробным камнем, которым проверяются состоятельность и цивилизованность любой строительной деятельности, а четкое и жесткое отношение правоприменителя к строительству свидетельствует о развитости соответствующего правопорядка.

Хочется верить, что проблемы, существующие вокруг самовольных построек сегодня, исчезнут с установлением обновленного механизма гражданско-правового регулирования последствий незаконного строительства. Новые нормы, посвя-

щенные последствиям незаконного возведения объектов капитального строительства, могли бы размещаться в главе 59 ГК РФ. Логика ст. 1079 ГК РФ, устанавливающей ответственность за вред, причиненный источником повышенной опасности, в том числе рассматривающей строительство как деятельность, создающую повышенную опасность для окружающих, могла бы продолжиться новыми нормами, посвященными гражданско-правовой ответственности за незаконное возведение строительных объектов. Подробно описанная процедура сноса незаконно возведенных объектов капитального строительства пусть не сразу, но принесет свои ощутимые

результаты. Мы избавимся от всего негативного, мешающего созданию нового облика наших городов в согласии с природными условиями, общим архитектурным обликом и ландшафтом. При этом будут соблюдены интересы безопасности, сохранения жизни и здоровья людей.

Наконец, окажется решенной важнейшая воспитательная задача формирования правовой культуры россиян, которые незаконное строительство будут воспринимать адекватно, т. е. исключительно как серьезное социальное зло.

**Гафарова Р.М.**

*студентка юридического факультета*

*ГБОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы*

*и управления при Президенте Республики Башкортостан», Россия, г. Уфа*

УДК 640.6

## **НЕКОТОРЫЕ АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

### **SOME TOPICAL ISSUES OF CONTRACT OF SALE'S LEGAL REGULATION OF RESIDENTIAL PREMISES**

Договор купли-продажи жилых помещений, как вид сделки с жильем, является наиболее распространенным среди сделок, опосредующих оборот жилых помещений. Это, естественно, влечет большое количество спорных ситуаций и вызывает необходимость серьезного анализа правоприменительной практики для определения основных направлений совершенствования правового регулирования сделок с жилыми помещениями. Тем более что современное законодательство регулирует этот вид договора принципиально по-новому.

Практика судов складывается на основе использования субъектами, законные интересы которых нарушены из-за неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по договору купли-продажи жилых помещений, права на судебную защиту (ст. 46 Конституции Российской Федерации).

Способы защиты в судебном порядке гражданских прав, в том числе и жилищных, весьма разнообразны, но ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, тем не менее, выделяет наиболее значимые из них. Это исковое требование гражданина о признании нарушенного или оспариваемого права на жилое помещение. В большинстве случаев при-

знание судом этого права является необходимой предпосылкой, обеспечивающей принудительное осуществление других требований. Например, требование о признании права на жилое помещение – необходимое условие для предъявления требования о выселении лица, незаконно занимающего это помещение.

Другим способом защиты гражданских прав является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, взыскание убытков.

Существенной гарантией в обеспечении правовой защиты имущественных интересов граждан в сделках с жилыми помещениями выступают нормы, устанавливающие основания, по которым судом сделки могут быть признаны недействительными, и последствия, которые влечет за собой такое решение суда (ст. 162, 165–180 ГК РФ).

Следует отметить, что большую роль в комплексном обобщении спорных вопросов, возникающих у судов при рассмотрении споров по договорам продажи недвижимости, играют постановления пленумов и обзоры, а также информационные письма

Верховного и Высшего Арбитражного Судов РФ, постановления Конституционного Суда РФ.

Отдельные решения также обогащают правовую действительность, тем более что судебная практика нередко выступает компромиссом между спорной ситуацией, подлежащей разрешению, и нормой права, регулирующей спорные правоотношения.

Нахождение жилых помещений в различных жилищных фондах у различных субъектов гражданского права, социальная значимость жилых помещений, возникновение права собственности на жилые помещения по различным основаниям влечет применение судами законодательства о приватизации, о жилищных кооперативах, о наследовании, норм корпоративного, налогового, административного права и др.

Представляется, что значение судебной практики состоит в методической (рекомендательной) помощи судебным органам для обеспечения единообразия применения норм материального права, регулирующих оборот жилой недвижимости, в интересах законопослушных участников гражданского оборота, устранения возможности участия криминальных элементов на рынке жилья, обеспечения защиты жилищных прав граждан.

Исследование нормативно-правовых актов, литературы, правоприменительной практики позволило выявить следующие проблемы действующего законодательства в сфере купли-продажи жилого помещения:

Во-первых, проблема обеспечения прав несовершеннолетних при заключении договора купли-продажи жилого помещения. В законе отсутствуют единые критерии, которые позволяли бы органам опеки и попечительства обосновывать свое решение относительно возможного нарушения прав детей при совершении той или иной сделки с недвижимостью. В результате чего органы опеки и попечительства нередко дают согласие на сделки, не отвечающие интересам несовершеннолетних, без всестороннего и подробного изучения ситуации, не выявляют противоречий между интересами детей и их родителей, которые приводят к нарушению прав несовершеннолетних и т. д.

Решение проблемы может заключаться в применении адресного подхода, т. е. концентрации средств и усилий органов опеки и попечительства на выявлении, проведении углубленного мониторинга, анализе ситуации и социальном патронаже семей, в которых существует реальный риск ущемления прав несовершеннолетних при осуществлении сделок с жильем.

Что касается законодательного определения, целесообразно сделать оговорку в ст. 558 ГК РФ (особенности продажи жилых помещений).

Редакция ст. 558 ГК РФ может выглядеть следующим образом:

1. Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

2. Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

3. Договор продажи жилого помещения, в котором зарегистрированы и проживают несовершеннолетние дети, возможен только при предоставлении в орган опеки и попечительства сведений о том, что права детей не будут нарушены. Сделка продажи жилого помещения, в котором зарегистрированы и проживают несовершеннолетние дети, может быть одобрена органом опеки, если условия проживания несовершеннолетнего улучшаются (приобретается жилое помещение большей площади и (или) в более удобном для ребенка районе). Договор продажи жилого помещения, в котором зарегистрированы и проживают несовершеннолетние дети, без предоставления сведений о том, где будут проживать последние после продажи жилого помещения, а также, если условия проживания несовершеннолетних будут хуже тех, что были, не допускается.

Во-вторых, в ГК РФ отсутствуют критерии разграничения помещений на жилые и нежилые. Для решения данной проблемы следует дополнить ГК РФ статьей следующего содержания «... Под нежилым помещением следует понимать: а) помещения, не предназначенные для постоянного проживания; б) помещения, не отвечающие санитарно-гигиеническим и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

Основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельных его частей эксплуатационных характеристик, приводящие к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических

нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона, наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей...»

В-третьих, учитывая высокую стоимость жилых помещений, дополнить Уголовный кодекс РФ статьей, устанавливающей ответственность за мошенничество в сфере купли-продажи недвижимости, выделив в качестве особого субъекта ответственности риэлторов.

В-четвертых, требуется нормативно-правовое упорядочивание работ организаций в сфере недвижимости. Сейчас каждая из них стремится к созданию собственной глобальной, то есть в масштабе всей страны, информационной системы учета и регистрации. Выступающее следствием этого усложнение процедур, расширение объема собираемых сведений, постоянное дублирование информации и функций, присвоение новых полномочий становятся препятствием на пути экономического развития, дезориентируют граждан, ведут к неоправданным расходам. Необходимо на законодательном уровне установить способы взаимодействия между организациями, образующими инфраструктуру управления недвижимостью, более четко определить преде-

лы их полномочий, объемы необходимых для них сведений, правила обмена данными между ними и, наконец, правила тарификации оплаты их работы.

В-пятых, представляется необходимым принятие закона «О риэлторской деятельности» и «Об основах технического учета и инвентаризации объектов недвижимости», призванных устранить проблемы в правовом регулировании деятельности риэлторских организаций и органов технического учета (БТИ).

В-шестых, весьма острой остается на российском рынке недвижимости проблема возмещения ущерба лицам, пострадавшим от действий недобросовестных лиц. Дилемма здесь достаточно проста: надо либо допустить возмещение такого ущерба частными страховыми компаниями, либо определить верховным гарантом государство. В первом случае страхование от ущерба – частное дело гражданина, он оплачивает его из своих средств. Во втором случае государство, как верховный гарант прав граждан, объявляет их защиту в сделках по приобретению недвижимости государственным приоритетом, а в случае причинения ущерба гарантирует возмещение его за счет виновной стороны либо за счет средств фонда, формируемого из части регистрационных платежей.

**Минеева В.М.**

*кандидат экономических наук, доцент кафедры  
«Финансы и банковское дело» ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный  
университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа*

УДК 332.8-043.86(470+571)

## **СФЕРА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА: ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ**

Данная статья посвящена существующим проблемам в сфере жилищно-коммунального хозяйства в целом. Автором указываются существующие факторы, которые являются наиболее весомыми. Рассматриваются пути их решения с учетом изменений нормативно-правовой базы в данной области хозяйствования.

*Ключевые слова:* энергоэффективность, коммунальные сети, конкурентоспособность, тариф, управление, анализ, софинансирование, субсидирование.

## **THE HOUSING AND UTILITIES SECTOR: THE MAIN PROBLEMS AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT**

This article focuses on the problems existing in the sphere of housing and communal services in general. The authors indicate existence of factors that are most significant. The ways to solve them with the changes of the legal framework in the field of management.

*Key words:* energy efficiency, utility networks, competitiveness, rate, management, analysis, co-financing subsidies.

На сегодняшний день особо остро встает вопрос о том, как дальше будет развиваться жилищно-коммунальное хозяйство как в России в целом, так и в регионах, в частности в Башкортостане.

Необходимо отметить, что эффективность управления в сфере ЖКХ достаточно низкая, и как следствие этого имеется целый ряд нерешенных проблем и задач, решение которых не терпит отлагательств.

В значительной мере организация функционирования жилищно-коммунального хозяйства входит в сферу ведения местного самоуправления и напрямую влияет на уровень и качество жизни большинства жителей муниципальных образований. И эта сфера отношений является постоянным источником социального напряжения и социальных конфликтов, связанных с множеством факторов, к числу которых хотелось бы отнести следующие:

- высокая изношенность и низкая энергоэффективность жилищного фонда и коммунальных сетей;
- отсутствие прозрачности процедур установления тарифов на услуги ресурсоснабжающих организаций;
- слабое распространение практики установления индивидуальных для каждого дома размеров платы за жилое помещение;
- слабое развитие конкуренции на рынке управляющих организаций;
- низкое качество услуг, предоставляемых населению при весьма высокой их стоимости;
- неэффективное функционирование ТСЖ, обусловленное, в том числе повсеместной пассивностью и низкой правовой грамотностью собственников, а также распространенными злоупотреблениями недобросовестных должностных лиц, стремящихся к подмене реальных ТСЖ их фиктивными аналогами [1].

Перечень данных факторов можно продолжать еще долго, но мы ставили своей целью не простое перечисление имеющихся недостатков, а возможность поиска реальных направлений решения уже существующих проблем в исследуемой сфере. Однако невозможно найти пути решения проблемы до тех пор, пока сама проблема остается до конца не изученной, поэтому, для начала, постараемся более детально показать каждый из перечисленных выше факторов.

В сфере коммунального хозяйства требуют решения вопросы наличия высокого уровня изношенности основных фондов и низкого качества их обслуживания, в первую очередь многоквартирных домов, поскольку такое несоответствие первого показателя второму ведет к падению качества и комфорта проживания в них граждан.

На ремонт жилого фонда всегда выделялись и продолжают выделяться средства из Фонда содействия реформированию ЖКХ и из консолидиро-

ванных бюджетов субъектов РФ, которые являются основными источниками покрытия расходов капитального характера в многоквартирных домах. Однако, как показывает практика, такой капитальный ремонт осуществляется в минимальных объемах и часто не ставит своей задачей повышение уровня эффективности использования ресурсов, снижение потерь и повышение уровня благоустройства дома при проведении его ремонта. В результате мы имеем отремонтированные многоквартирные дома, которые не соответствуют современным требованиям проживания.

Чтобы решить подобного рода задачу, на правительственном уровне была разработана и утверждена концепция федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010–2020 годы» (Распоряжение Правительства Российской Федерации от 02.02.2010 г. № 102-р).

В данном документе определены основные цели и наиболее актуальные направления реформирования ЖКХ:

- обеспечение к 2020 году собственников многоквартирных домов коммунальными услугами нормативного качества и по доступной цене;
- совершенствование конкурентных отношений в сфере управления и обслуживания жилищного фонда (создание ТСЖ и управляющих организаций);
- развитие управления имуществом комплексом коммунальной сферы на основе частно-муниципально-государственного партнерства, концессионных соглашений (вовлечение бизнеса);
- перевод льгот и субсидий по оплате жилья и коммунальных услуг в денежную форму (монетизация льгот);
- развитие системы ресурсо- и энергосбережения (приборы учета) [1].

Направления действий достаточно привлекательны, но, увы, большинство из них остаются под вопросом и сегодня, а ведь на дворе 2014 год и времени на раздумья нет.

Помимо этого, необходимо отметить растущую потребность пересмотра отношения самого общества к жилищно-коммунальному хозяйству. На наш взгляд, было достаточно привлекательным ввести в действие систему государственных заказов, которая ранее уже подтверждала свою эффективность, обеспечивая, с одной стороны, потребности населения в жилье, а с другой – занятость трудоспособного населения.

Для этого возможно привлечение инвестиционных вливаний на уровне инфраструктуры муниципальных образований и межмуниципальных инфраструктурных проектов. Чтобы данный механизм работал бесперебойно, важно решить вопрос о том,

каким именно образом будут выстраиваться межбюджетные отношения как в процессе проведения капитальных работ, так и после их окончания, то есть каким будет порядок дальнейшего финансирования на поддержание уже отремонтированных помещений до наступления очередного срока их капитального ремонта.

Если предположить, что данные помещения будут сдаваться во временное пользование (аренду), то возможно было бы предусмотреть включение получаемых сумм аренды в состав доходов бюджета соответствующего уровня. Полученные средства в последующем можно направлять на покрытие статей расходов, связанных с необходимостью содержания учреждений, благоустройство и иные аналогичные мероприятия, которые подлежат утверждению в соответствии с нормативами минимальной бюджетной обеспеченности.

Качественное обслуживание и содержание жилых помещений находится в зависимости от состояния подводных коммуникаций, включая водоснабжение и канализацию, на ремонт которых из бюджета выделяются весьма скромные средства. Как результат – использование дешевого низкокачественного материала для ремонтных работ, постоянная протечка ввиду поломки оборудования, потеря тепла, лишняя трата средств на повторные ремонтные работы и т. д.

Кроме того, требуется пересмотр действующих аналитических процедур, что позволит выровнять бюджетный уровень их расчетной обеспеченности.

Действующая ныне методика анализа финансового состояния сферы ЖКХ не учитывает фактический рост цен и тарифов на коммунальные услуги, которые в составе расходов муниципальных учреждений занимают второе место после расходов на оплату труда. Кроме того, в данной методике заложены понижающие коэффициенты к утвержденным нормативам по ряду расходных полномочий, что также делает ее малоэффективной. Так, например, при применении понижающих коэффициентов по капитальному ремонту муниципального жилищного фонда нормативные расходы уменьшаются на 55 процентов, а по капитальному текущему ремонту дорог и их содержанию на 95 процентов [2].

Говоря о непрозрачности порядка расчетов и установления тарифов, необходимо отметить, что данный аспект скрывает необоснованный рост стоимости коммунальных услуг в целом и существенно превышающий темпы роста доходов граждан. Управляющие компании поднимают стоимость предоставляемых гражданам услуг по несколько раз в год, забывая при этом повысить качественный уровень обслуживания последних. Повлиять на данные управляющие компании муниципалитеты практи-

чески никак не могут в силу отсутствия конкретных жестких рычагов воздействия на указанные компании. В результате граждане остаются один на один с проблемой некачественного обслуживания и повышенных тарифов на услуги.

Становится ясным, что невозможно решить имеющиеся проблемы только за счет финансовых ресурсов бюджетов всех уровней. Государственно-муниципально-частное партнерство является важным инструментом развития муниципальной, прежде всего жилищно-коммунальной инфраструктуры. Поэтому следует развивать направление вливания в них частных инвестиций. Чтобы данные партнерства развивались, необходимо решить достаточно большое количество правовых вопросов на различных уровнях власти. Так, на федеральном и региональном уровнях должны быть приняты соответствующие законы и подзаконные акты, разработаны и внедрены программы, которые будут способствовать укреплению сотрудничества между муниципальными образованиями и бизнесом.

Чтобы данные программы были действенны, за их принятие должны отвечать грамотные специалисты, обладающие определенным уровнем знаний в области передовых технологий, имеющие опыт работы с другими муниципалитетами по вопросам реализации инвестиционных проектов как на этапе их создания, так и на этапе их реализации.

В рамках действующего законодательства не совсем четко прописывается порядок урегулирования вопросов аренды жилья, субсидирования государством ставки ипотечного кредита, расширения возможностей муниципальных образований по строительству муниципального жилья, а также внедрения форм жилищной кооперации как организационно-правовой формы приобретения, владения и распоряжения жилыми помещениями [1].

Говоря о вопросах энергосбережения, следует отметить, что на ЖКХ приходится до 70% потенциала энергосбережения страны, поскольку именно ЖКХ напрямую обеспечивает жизнедеятельность жилищной сферы, которая составляет треть национального имущества и обеспечивает деятельность значительной доли остального имущества. К вопросам энергосбережения многократно возвращаются и с высоких правительственных трибун. Так, в своем Докладе Федеральному Собранию Д.А. Медведев отмечал: «Мы получили системы громоздкие, затратные и не эффективные, поэтому работы много по внедрению энергоэффективных систем в отрасли в любом направлении: водоснабжение, водоотведение, выработка тепла, инженерные системы, освещение и т. д.». В своем докладе он призывает к массовому внедрению применения отходов (щепа, опил) в качестве источника дополнительного тепла. Себе-

стоимость 1 Гкал на отходах в разы меньше, чем, например, на дровах. Для расширения использования отходов деревообработки возможно внедрить производство пеллет, прессованных брикетов, которые производятся в основном небольшими частными предприятиями и используются для отправки за пределы России, так как их стоимость как топлива в нашей области экономически неэффективна (1 тонна более 3,5 тыс. руб.). Для обеспечения более полного использования отходов деревообработки на отопление в жилищно-коммунальном хозяйстве по предложениям муниципальных районов была подготовлена еще в 2004 году. Программа по переводу котельных на местные виды топлива (Киотское соглашение) реализована в полном объеме. Все финансирование шло за счет областных субсидий и софинансирования местных бюджетов, квот никто не выделял [3].

Затрагивая вопросы сохранения тепла в системах теплоснабжения, необходимо отметить, что использование в них качественных утеплителей, скорлуп и предизолированных труб позволит сократить теплопотери в сетях на 20–30%, а эксплуатация энергоэффективных насосов и систем частотного регулирования в системах теплоснабжения даст экономию до 15% электроэнергии. Внедрение приборного учета в системах теплоснабжения позволит получить ясную картину потерь и наладить правильный учет [3].

Системы водоснабжения и водоотведения, со своей стороны, также требуют больших затрат, которые в настоящий момент в основном покрываются населением, что неправильно, в то время как применение системы автоматики, частотного регулирования позволили бы снизить расход воды вдвое.

Относительно системы электроосвещения помещений Президентом РФ были четко определены сроки перехода на энергосберегающие лампы. Так, начиная с 1 января 2011 года к обороту на всей территории РФ не допускаются электрические лампы накаливания мощностью сто ватт и более, которые могут быть использованы в цепях переменного тока в целях освещения. С 1 января 2011 года не допускается размещение заказов на поставки электрических ламп накаливания для государственных или муниципальных нужд, которые могут быть использованы в цепях переменного тока в целях освещения.

В целях последовательной реализации требований о сокращении оборота электрических ламп накаливания с 1 января 2013 года введен запрет на оборот на территории РФ электрических ламп накаливания мощностью семьдесят пять ватт и более, которые используются в цепях переменного тока в целях освещения, а с 1 января 2014 года – электрических ламп накаливания мощностью двадцать пять ватт и более, которые используются в цепях перемен-

ного тока в целях освещения (ст. 10 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (принят ГД ФС РФ 11.11.2009 г.)) [4].

Далее рассмотрим несколько возможных вариантов энергосбережения в жилищно-коммунальном хозяйстве, которые можно отнести к числу нетрадиционных:

- использование солнечных коллекторов для дополнительного горячего водоснабжения и отопления зданий;
- создание системы сезонного и суточного аккумулирования тепла;
- использование пароструйных инжекторов в качестве эффективных теплообменников при утилизации низкопотенциального тепла мятого пара;
- использование пароструйных инжекторов взамен циркуляционных насосов;
- использование тепловых насосов для отопления и ГВС с извлечением низкопотенциального тепла из:
  - канализационных стоков и сбросов промышленных вод;
  - тепла подвальных помещений зданий;
  - тепла солнечных коллекторов;
  - теплого выхлопа вытяжной вентиляции;
  - обратной сетевой воды системы отопления;
- применение газогенераторных установок для замещения природного газа и теплоснабжения;
- использование систем распределенной энергетики для организации теплоснабжения населенных пунктов;
- использование мусоросжигающих заводов в системах распределенной энергетики;
- использование тепла обратной сетевой воды для снеготаяльных установок.

Данный перечень энергосбережения наглядно демонстрирует возможность получения энергоэкономии на местах. Разумеется, какие-то из них могут носить сезонный характер, поэтому прежде чем их внедрять, следует произвести необходимые расчеты для определения как сроков окупаемости, так и в целом их целесообразности.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что в области энергосбережения жилищно-коммунального хозяйства имеется достаточно большой потенциал.

#### *Список литературы:*

1. *Федеральный закон № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а*

также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://do.gendocs.ru/docs/index-353278.html>.

2. *Распоряжение* Правительства Российской Федерации от 02.02.2010 г. № 102-р об утверждении концепции федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010–2020 годы» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://vsmsinfo.ru/dokumenty-i-materialy/80-osnovnye-problemy-v-sfere-zhilishchno-kommunalnogo-khozyajstva-v-tom-chisle-v-sfere-razvitiya-gosudarstvenno-munitsi>.

3. *Доклад* Президента РФ Д.А. Медведева Федеральному Собранию «О вопросах энергосбережения» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://do.gendocs.ru>.

4. *Федеральный закон* от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

*List of literature:*

1. *Federalny Law* № 47538-6 «On Amendments to the first, second, third and fourth of the Civil Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation» [Electronic resource]. – URL: <http://do.gendocs.ru/docs/index-353278.html>.

2. *Decree* of the Russian Federation dated 02.02.2010 № 102-p approving the concept of the federal target program «Complex program of modernization and reform of housing and communal services for 2010-2020» [Electronic resource]. – URL: <http://vsmsinfo.ru/dokumenty-i-materialy/80-osnovnye-problemy-v-sfere-zhilishchno-kommunalnogo-khozyajstva-v-tom-chisle-v-sfere-razvitiya-gosudarstvenno-munitsi>.

3. *Report* of President Dmitry Medvedev to the Federal Assembly «On issues of energy saving» [Electronic resource]. – URL: <http://do.gendocs.ru>.

4 *Federal Law* of 23.11.2009 № 261 -FZ « On energy saving and energy efficiency improvements and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation».

**Спирина Л.И.**

*старший преподаватель ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный авиационный технический университет», Россия, г. Уфа*

УДК 332.87

## **МЕХАНИЗМ ПОВЫШЕНИЯ КАЧЕСТВА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

В статье рассматривается модель разрывов, позволяющая выявить несоответствия, которые становятся причинами низкого качества жилищно-коммунальных услуг. Для повышения качества оказываемых услуг необходимо разработать механизм устранения данных разрывов. Первый разрыв устраняется путем встраивания менеджмента качества в стратегический менеджмент управляющей организации. Второй разрыв предлагается устранить путем доведения политики в области качества до персонала. Третий разрыв можно устранить благодаря разработке и внедрению правильной информационной политики в отношении потребителей жилищно-коммунальных услуг.

*Ключевые слова:* модель разрывов, несоответствия, политика в области качества, жилищно-коммунальные услуги, потребитель, менеджмент качества.

## **MECHANISM TO ENHANCE THE QUALITY OF PROVISION OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES**

*Abstract:* the article discusses the gaps model allowing to detect inconsistencies that cause low quality housing and communal services. For improvement of quality of rendered services necessary to develop a mechanism to address data gaps. The first gap is eliminated by incorporating quality management strategic management of the organization. The second gap is proposed to fix by bringing policy in the field of quality and the staff. The third gap can be eliminated through the development and implementation of proper information policy in the attitude of consumers of housing and communal services.

*Key words:* model of gaps, inconsistencies, the policy in the quality sphere, housing and communal services, consumer, the quality management.

Во многом при повышении качества жилищно-коммунальных услуг наиболее важным моментом следует считать соотнесение представлений менеджеров управляющих организаций жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) и ожиданий потребителей жилищно-коммунальной услуги (ЖКУ). В данном случае подразумевается, что возможны различные несоответствия в представлениях и ожиданиях, которые называются «разрывами» [2]. То есть под «разрывом» понимается несоответствие представлений персонала управляющей организации и ожиданий потребителей жилищно-коммунальной услуги. Соответственно, можно сказать, что жилищно-коммунальная услуга является качественной, если разрыв отсутствует (рисунок 1).

Разрыв 5 является самым большим и состоит из четырех разрывов. Разрыв 5 – между представлениями менеджеров и потребителей о качестве ЖКУ. Он возникает в случае, если в управляющей организации отсутствуют четкие представления об ожиданиях потребителя, его предпочтениях, стереотипах поведения. Менеджеры управляющей организации не могут заранее знать, что потребитель жилищно-коммунальной услуги желает получить. Поэтому, чтобы удовлетворить потребности потребителей, необходимо знать о его предпочтениях, и это должно стоять на первом месте любого предприятия сферы услуг. Причинами появления данного разрыва являются:

- отсутствие или низкая эффективность проводимых маркетинговых исследований;
- отсутствие обратной связи между потребителями и менеджерами управляющих организаций;
- сложная многоуровневая структура управления предоставлением жилищно-коммунальных услуг;
- отсутствие исследований степени удовлетворенности потребителей качеством оказываемых ЖКУ конкретного многоквартирного дома, обслуживаемого определенной управляющей организацией.

Разрыв 1 – между представлениями менеджеров о качестве ЖКУ и трансформацией этого представления в нормативных документах, правилах, порядках и внутренней документации. Он возникает, если представления менеджеров об ожиданиях потребителей не учтены в разрабатываемых нормах, нормативах, стандартах, правилах предоставления ЖКУ. Это может быть вызвано неясностью организационных целей в управлении качеством ЖКУ управляющих организаций ЖКХ, отсутствием достаточного количества ресурсов, направляемых на обеспечение управления;

- сложная многоуровневая структура управления предоставлением жилищно-коммунальных услуг;

- отсутствие исследований степени удовлетворенности потребителей качеством оказываемых ЖКУ конкретного многоквартирного дома, обслуживаемого определенной управляющей организацией.

Разрыв 1 – между представлениями менеджеров о качестве ЖКУ и трансформацией этого представления в нормативных документах, правилах, порядках и внутренней документации. Он возникает, если представления менеджеров об ожиданиях потребителей не учтены в разрабатываемых нормах, нормативах, стандартах, правилах предоставления ЖКУ. Это может быть вызвано неясностью организационных целей в управлении качеством ЖКУ управляющих организаций ЖКХ, отсутствием достаточного количества ресурсов, направляемых на обеспечение управления.

Разрыв 2 – между качеством ЖКУ, зафиксированном в нормах, стандартах, внутренней документации, нормативах, и качеством предоставляемых ЖКУ. Он появляется, когда разработанные нормы, нормативы, стандарты, правила предоставления ЖКУ не реализуются на практике или выполняются не полностью. Причинами данного разрыва могут быть:

- несоответствие квалификации работников управляющих, подрядных организаций;
- несоответствие используемых технологий выполняемым задачам;
- несовершенство систем коммуникаций и контроля;
- несогласованность действий персонала предприятий ЖКХ;
- нечеткое понимание персоналом выполняемых функций.

Разрыв 3 – между оказанной ЖКУ и воспринятой потребителем ЖКУ. Может быть обусловлен тем, что управляющая организация умышленно или случайно формирует у потребителей ложное представление о предлагаемых ЖКУ. Появление этого разрыва базируется на возникновении разрыва между реальными предложениями управляющей организации и тем, что потребитель понимает под качеством предлагаемых услуг на основе распространяемой информации. К источникам его появления можно отнести неэффективные коммуникации между персоналом, контактирующим с потребителями, и сотрудниками, формирующими рекламную политику, завышенные обещания управляющей организации.

Разрыв 4 – между воспринятой и ожидаемой потребителем ЖКУ. Данный разрыв возникает при наличии хотя бы одного из первых трех разрывов.

Таким образом, можно сделать вывод, что необходима разработка механизма, направленного

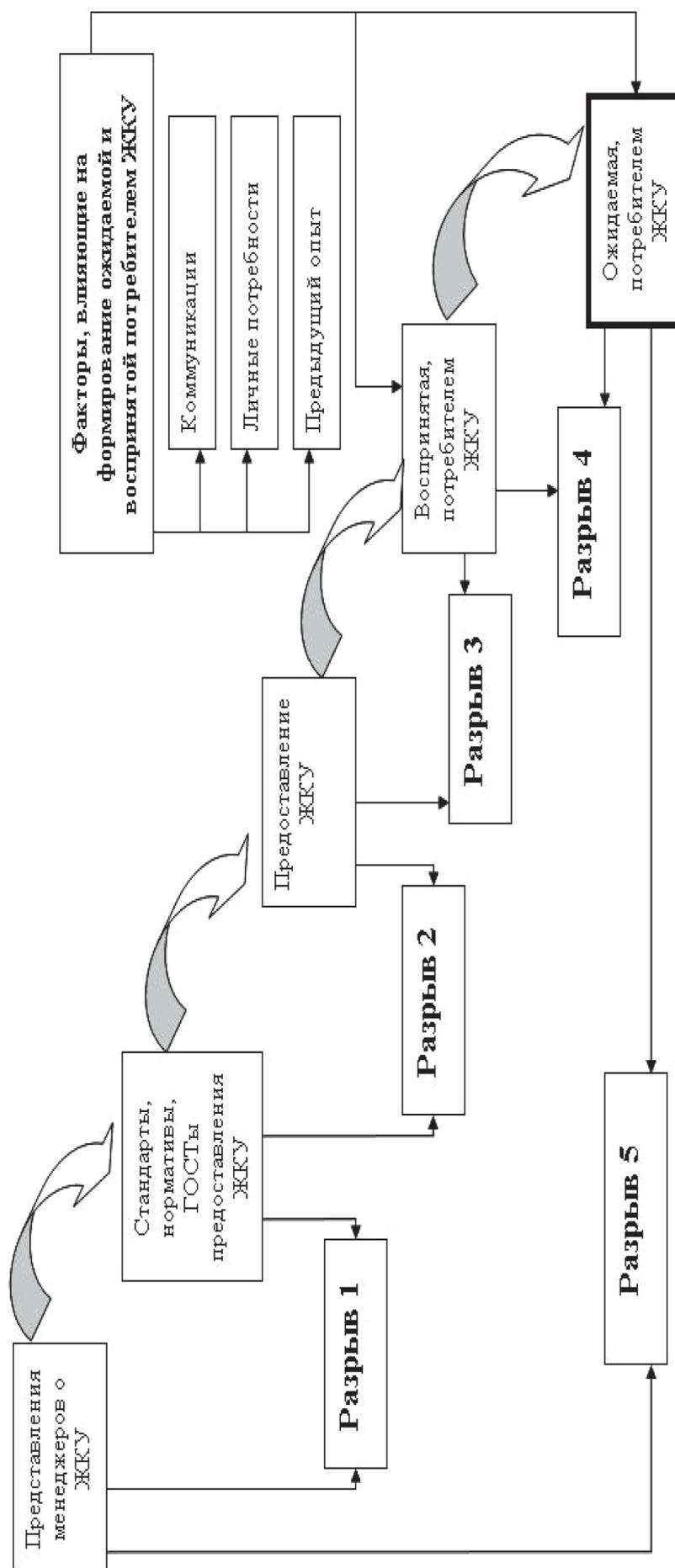


Рис. 1. Модель разрывов для жилищно-коммунальных услуг

на устранение первого, второго и третьего разрывов. Для устранения первого разрыва предлагается встраивание процессов менеджмента качества в стратегический менеджмент управляющей организации (рисунок 2). При этом в качестве поддерживающих процессов выступают: внедрение инноваций, управление рисками, привлечение инвестиций, оценка качества жилищно-коммунальных услуг потребителями.

Повышение качества предоставляемых ЖКУ возможно в том числе и за счет внедрения инноваций в сферу ЖКХ.

Инновации – это изменения, повышающие эффективность управления в сфере предоставления ЖКУ, определяющие развитие, укрепляющие позиции и повышающие конкурентоспособность организаций ЖКХ, а также улучшающие результаты деятельности организаций ЖКХ.

Исследование зарубежного опыта внедрения инноваций в сферу ЖКХ также позволяет сделать вывод о положительном эффекте от внедренных мероприятий. В частности, снижается потребность в коммунальных ресурсах после модернизации индивидуальных отопительных систем, изоляции трубопроводов отопления и горячего водоснабжения с применением новейших материалов и т. д. Важно отметить, что окупаемость данных мероприятий составляет в среднем 3–4 года, которая достигается готовностью бизнес-структур сотрудничать с государственными органами, а также менталитетом граждан, заинтересованных в эффективном управлении жилищным фондом.

В целом все инновационные мероприятия можно разделить на две составляющие:

- инновации в сфере жилищных услуг (содержание и ремонт жилищных объектов, обеспечение безопасности в жилищных объектах);

- инновации в сфере коммунальных услуг (водо-, тепло-, энергоснабжение, водоотведение, а также контроль потребления и поставки ресурсов).

Процесс разработки и внедрения инноваций обязательно должен базироваться на следующих принципах:

- внедрение инноваций должно быть выгодно для государства, организаций ЖКХ и потребителей ЖКУ;

- государство должно поддерживать организации ЖКХ, осуществляющие внедрение инноваций, предлагая льготный налоговый режим.

В целом мероприятия, направленные на повышение качества в сфере предоставления ЖКУ на основе инноваций, позволяют:

- повысить качество предоставляемых ЖКУ;
- повысить удовлетворенность качеством ЖКУ потребителей;

- заменить полностью изношенное оборудование на предприятиях ЖКХ;

- повысить безопасность в жилищных объектах;
- осуществлять контроль потребления и поставки коммунальных ресурсов;

- снизить количество вредных выбросов в окружающую среду;

- уменьшить потери коммунальных ресурсов в сетях;

- повысить качество водопроводной воды;

- применить альтернативные источники энергии;

- снизить удельное потребление энергии, повысить энергоэффективность.

Развитие рыночных отношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства постепенно приводит к необходимости управления рисками в данной области. Объективная необходимость такого регулирования связана с высокой социальной значимостью жилищно-коммунальных услуг, их бесперебойностью и незаменимостью другими видами услуг. Причем под риском следует понимать неопределенность, связанную со стоимостью затрат на обслуживание жилого фонда, или вероятность неблагоприятного исхода как для предприятий сферы ЖКХ, так и для потребителей ЖКУ в связи с деятельностью по обслуживанию жилья и предоставлению коммунальных услуг. Все риски, возникающие на предприятиях сферы ЖКХ, можно разделить на внутренние и внешние. При этом внешние риски также условно можно поделить на прямые и косвенные. К косвенным рискам следует отнести:

- инфляционный (возможность обесценивания денег, а также реальной стоимости активов в результате роста цен);

- политический (принятие органами государственной власти решений, ведущих к возникновению убытков или сокращению размеров прибыли);

- нормативно-правовой (законодательное регулирование тарифов на некоторые виды ЖКУ; введение стандартов, правил, норм обслуживания).

К прямым рискам относятся:

- отраслевой (наличие административных барьеров, низкая информированность населения, сложность принятия решений по выбору способа управления многоквартирным домом);

- социальный (высокая социальная значимость ЖКУ, обусловленная удовлетворением на основе их базовых потребностей человека);

- региональный (социальные, экономические и политические особенности каждого отдельного административного и географического региона);

- правовой (несовершенство законодательной базы в регулировании вопросов предоставления ЖКУ);

- культурологический (менталитет потребителей ЖКУ);

- финансовый (несовершенство тарифной политики);

- природно-климатические (возможные ущербы от природных катаклизмов);

Среди внутренних рисков можно выделить следующие:

- предпринимательский (потери, убытки, связанные с неправильным ведением бизнеса);

- кадровый (отсутствие кадров необходимой квалификации);

- стратегический (потеря клиентов из-за нежелания продлять договор на управление многоквартирным домом, появление конкурентов);

- финансовый (низкая собираемость платежей; сокрытие или неверное предоставление информации по использованию денежных средств руководителями ТСЖ и управляющих компаний);

- нормативно-правовой (несоответствие внутренней документации организации действующему законодательству);

- репутационный (ухудшение рейтинга управляющей компании в связи с низким качеством предоставляемых услуг или некорректными расчетами с потребителями);

- инвестиционный (неполучение ожидаемой нормы прибыли на вложенный капитал);

- профессиональный (возникновение необходимости возместить вред жизни, здоровью, имуществу третьих лиц, причиненный вследствие недостатков осуществления комплекса работ по управлению жилыми домами).

Для управления рисками необходимо разработать алгоритм управления рисками в управляющих организациях сферы ЖКХ, который позволит своевременно реагировать на риски.

В современном мире практика оценки качества различных услуг получила достаточно широкое распространение. Однако исследование российского опыта оценки качества жилищно-коммунальных услуг позволяет сделать выводы о том, что в большинстве случаев проводится общая рейтинговая оценка деятельности управляющих компаний, организаций, а не качества предоставляемых ими услуг, вследствие этого до сих пор не выработана единая методика оценки качества жилищно-коммунальных услуг.

Можно сделать вывод, что у управляющих организаций нет осознания того, что оценка качества ЖКУ является важным аспектом на пути к повышению качества предоставляемых услуг и повышению конкурентоспособности самих управляющих организаций. Поэтому для многих управляющих организаций является характерным низкая информационная прозрачность, отсутствие желания более тесно взаимодействовать с потребителями, наруше-

ние нормативов, стандартов и правил предоставления ЖКУ.

В связи с этим необходима разработка методики оценки качества жилищно-коммунальных услуг самими потребителями, которая должна состоять из сущности понятия «оценка качества ЖКУ», цели, задач, принципов, функций и алгоритма оценки качества ЖКУ.

Алгоритм оценки качества жилищно-коммунальных услуг состоит из следующих этапов.

1. Выбор метода оценки качества жилищно-коммунальных услуг.

2. Определение количества участников опроса.

3. Определение направлений определения качества, а также показателей, входящих в каждое направление, и периодичности проведения оценки.

4. Разъяснительная работа с потребителями жилищно-коммунальных услуг.

5. Сбор и обработка количественных и качественных показателей качества жилищно-коммунальных услуг.

6. Определение комплексного показателя качества.

Вторым разрывом, возникающим в процессе предоставления жилищно-коммунальных услуг, является разрыв между разработанными нормативами, стандартами, правилами и процессом реализации их на практике. Данный разрыв возникает из-за того, что разработанные документы в области обеспечения качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг так и не доводятся до персонала управляющих организаций. Улучшение результативности и эффективности управляющей организации, в том числе системы менеджмента качества, возможно только через вовлечение всех работников и их поддержки [1]. Данный процесс состоит из следующих этапов.

На первом этапе политика в области качества предоставления жилищно-коммунальных услуг разрабатывается и представляет собой цели, задачи и принципы данной политики.

На втором этапе разработанная политика внедряется в процессы системы менеджмента качества, а система менеджмента качества непрерывно взаимодействует со стратегическим менеджментом управляющей организации и с жизненным циклом жилищно-коммунальных услуг.

На третьем этапе политика менеджмента качества организации в виде нормативов, стандартов, правил, механизмов реализации доводится до персонала всех уровней управляющей организации.

На четвертом этапе определяется компетентность персонала организации, так как для выполнения задач по обеспечению качества каждый работник должен обладать определенными знаниями,

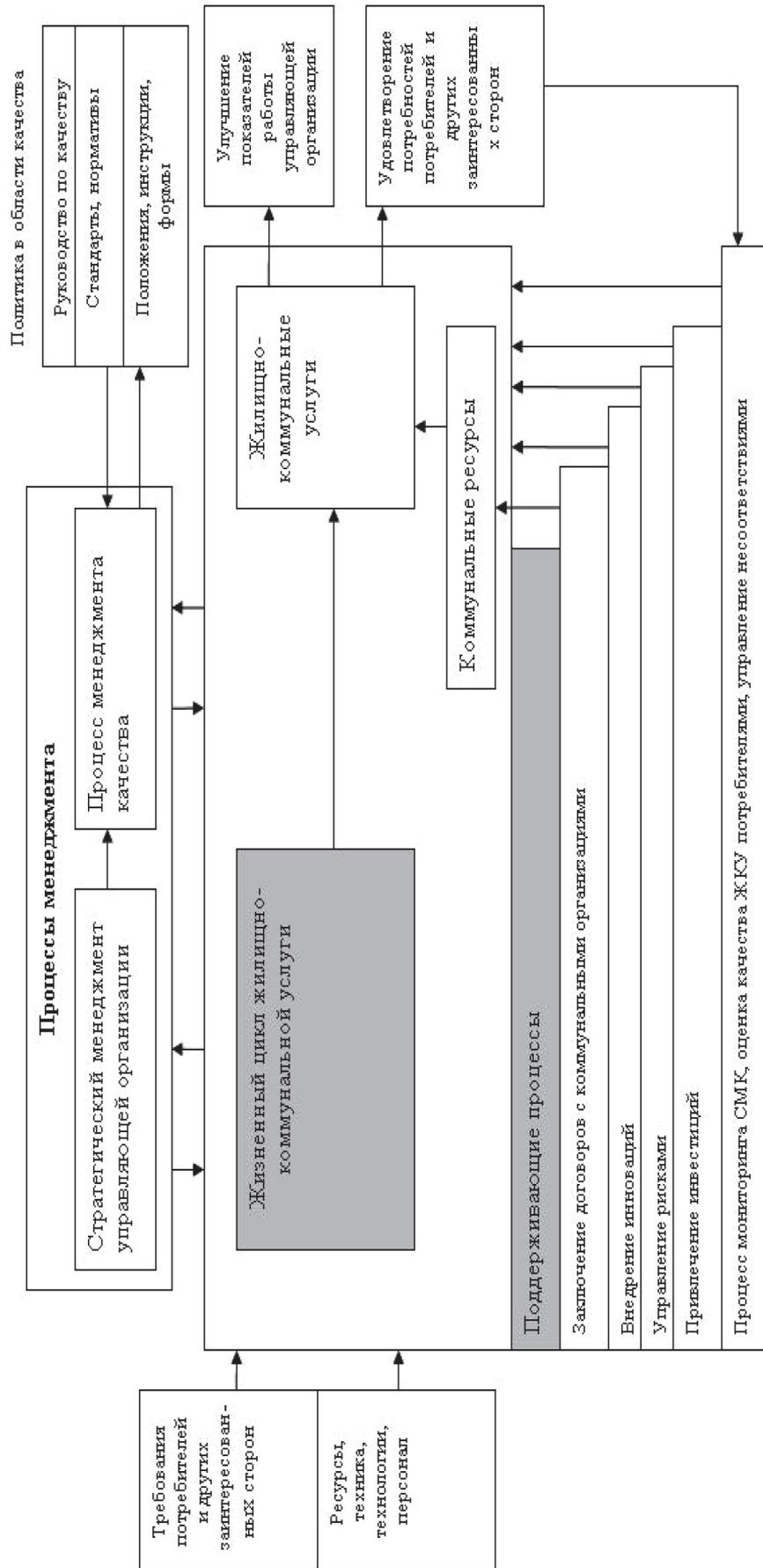


Рис. 2. Встраивание процессов менеджмента качества в стратегический менеджмент

умениями и навыками, соответственно, должна быть создана система повышения качества кадрового состава работников управляющих организаций.

На пятом этапе необходимо создание системы взаимосвязи целей организации и целей персонала для того, чтобы персонал управляющих организаций понимал, каких целей ему необходимо достичь, чтобы в итоге организация смогла достичь своих целей в области управления качеством жилищно-коммунальных услуг.

На шестом этапе необходима разработка и внедрение системы мотивации персонала, которая будет побуждать персонал достигать поставленных перед ним целей на основе разработанных ключевых показателей эффективности.

Для ликвидации третьего разрыва необходимо построение грамотной информационной политики в отношении потребителей ЖКУ.

Таким образом, предложенные мероприятия будут способствовать устранению разрывов, а значит,

и повышению качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

*Список литературы:*

1. *Управление качеством* / А.Д. Никифоров, А.Г. Схиртладзе. – М.: Студент, 2011. – 717 с.
2. *Руденко Л.Л.* Сервисная деятельность. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2012. – 208 с.
3. *Тебекин А.В.* Управление качеством. – М.: Издательство Юрайт, 2013. – 371 с.

*List of literature:*

1. *Quality Management* / A.D. Nikiforov, A.G. Skhirtladze. – M.: Student 2011. – 717 p.
2. *Rudenko L.L.* Service activities. – M.: Publishing and Trading Corporation «Dashkov and K», 2012. – 208 p.
3. *Tebekin A.V.* Quality management. – M.: Publishing Yurait, 2013. – 371 p.

**Шафиков Т.Г.**

*кандидат экономических наук,  
доцент кафедры «Экономика и менеджмент» ФГБОУ ВПО «Уфимский  
государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа*

УДК 332.85

## **ПРОБЛЕМЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

В представленной статье изложены некоторые проблемы жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан на примере города Уфы. Реформирование ЖКХ возможно на пути инновационного развития. Это инновационное развитие в системе ЖКХ возможно в современных условиях второго десятилетия двадцать первого века на основе передачи решения основных проблем жизнедеятельности самим квартиросъемщикам за счет управления жилищным фондом квартирладельцами. Это обеспечивается принятым федеральным законодательством.

## **HOUSING AND COMMUNAL SERVICES' PROBLEMS OF THE BASHKORTOSTAN REPUBLIC**

Общество в современных условиях развития России отличается нацеленностью на постоянное обновление сфер производства, обращения и потребления. XXI век за основу такого обновления избрал постоянное инновационное развитие экономики. Республика Башкортостан как часть общества испытывает те же проблемы. Региональные проблемы инновационного развития носят всеобщий характер, проявляясь на разных уровнях экономики по-разному. Характер современного развития эконо-

мики Башкортостана отражается на существовании предприятий, объединений и других образований. Коль скоро успех в социально-экономическом развитии организаций в современных условиях зависит от их способности к инновационному развитию, то, следовательно, эти условия диктуют им необходимость освоить организационные методы непрерывного освоения подобной деятельности с тем, чтобы постоянно создавать конкурентоспособную продукцию, отвечающую потребностям все более разбор-

чивого современного потребителя.

В данной статье уделено внимание лишь одному аспекту обозначенной проблемы, а именно совершенствованию инновационной деятельности жилищно-коммунального хозяйства в субъекте федерации на примере города Уфы.

Действующая система управления жилищным фондом доказала свою неэффективность, что подтверждается как убыточной деятельностью муниципальных предприятий, обслуживающих жилищный фонд, так и неудовлетворительным состоянием самого жилищного фонда. Следует менять сложившуюся систему, и на это направлено действие нового Жилищного кодекса, в соответствии с которым собственники помещений в многоквартирном доме должны выбрать один из трех, предлагаемых законодателем, способов управления домом: 1) управлять самим; 2) создать товарищество собственников жилья (ТСЖ); 3) передать функции управления домом управляющей компании.

Необходимо отметить, что жилищно-коммунальное хозяйство в 2013 году в Республике Башкортостан оказало платные услуги населению в сумме около 52,6 млрд. рублей. В этой сфере по республике работает около 100 тысяч человек. Ежегодно эту сферу покидает около 25% рабочей силы по возрасту и другим причинам, в том числе и работники с высшим образованием. Что создает проблемы обеспечения качественными кадрами этой важнейшей сферы обслуживания населения.

В настоящее время институт эффективного собственника жилья не сформирован до сих пор, хотя усилия со стороны государства в последние годы в сфере ЖКХ предпринимаются. Однако надеяться на то, что в ближайшее время появится эффективный собственник, не стоит, так как для этого необходимо изменить отношение граждан к своему жилью, повысить ответственность и грамотность в управлении им, устранить разобщенность собственников и их интересов, что практически сделать немедленно невозможно.

Уфа и другие города Республики Башкортостан испытывают те же проблемы в области эффективного развития жилищно-коммунального хозяйства, как и все регионы страны.

Главным условием совершенствования жилищно-коммунального хозяйства города является создание реального собственника объектов этого хозяйства, который научится эффективно управлять своей собственностью. С чего же владельцы жилья в своем собственном доме могут сегодня начать внедрять в свою деятельность методологию эффективного управления имуществом многоквартирного дома?

Управление многоквартирным домом – это

обязанность собственников помещений, которые привлекают для обеспечения качественного обслуживания дома профессиональные организации и специалистов. При этом роль собственника в управлении общим имуществом заключается в формировании состава общего имущества, определении целей управления домом, принятии решений о том, каким способом, за счет каких средств и чьими силами будут осуществляться функции по контролю выполняемых работ следующего содержания:

1. Ремонт многоквартирного дома.
2. Предоставление коммунальных услуг.
3. Составление бюджета и распределение расходов на цели управления и содержания многоквартирного дома.
4. Формирование заказа на услуги и работы.
5. Заключение договоров.
6. Контроль работы исполнителей, включая вопросы ответственности за текущее состояние многоквартирного дома.

Любой дом в любом городе в процессе его эксплуатации обслуживается большим количеством организаций: организации, обеспечивающие горячее водоснабжение; отопление жилищ; аварийное техническое обслуживание; лифтовое хозяйство; организации, вывозящие твердые бытовые отходы; организации, обеспечивающие функционирование вентиляционных каналов и дымоходов; санэпидстанции, проводящие дератизацию и дезинсекцию; организации, начисляющие и собирающие всевозможные платежи с квартиросъемщиков.

Владельцы помещений в многоквартирном доме являются, прежде всего, собственниками. Собственник – это физическое или юридическое лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, в соответствии с Жилищным кодексом РФ. Многоквартирный дом – это индивидуально-определенное здание, состоящее из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения квартиропользователями бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Квартира – это обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Общее имущество многоквартирного дома – это помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одно-

го помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и другие, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на земельном участке. Коммунальные услуги – это услуги за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Обслуживающие организации – организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и выполняющие работы по ремонту общего имущества в таком доме. Ресурсосберегающие организации – организации, предоставляющие коммунальные ресурсы собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственника. Услуги по содержанию общего имущества – услуги, предоставляемые управляющей или обслуживающей организацией.

К основным коммунальным услугам в современных условиях относятся: 1) осмотр, текущий и капитальный ремонт; 2) подготовка к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; 3) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 4) управление управляющей организацией.

Выбор способа управления зависит от того, сколько квартир в доме, насколько платежеспособны и дисциплинированы жители, какие управляющие организации есть на рынке жилищно-коммунальных услуг, какие отношения сложились с ресурсоснабжающими организациями, установлены ли общедомовые и поквартирные приборы учета и так далее.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений инновационные технологии связаны с формированием новых типов договоров оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества с лицами, выполняющими виды деятельности, за-

ключаются договоры на основании решения общего собрания собственников. При этом большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

Для эффективного реформирования жилищно-коммунального хозяйства субъекта федерации, в лице Республики Башкортостан, нужны профессионалы, системно мыслящие работники, обладающие широким спектром познаний в различных областях жизнедеятельности. При этом роль самих собственников жилья весьма велика. Их активность в управлении общим имуществом в многоквартирном доме зависит от уверенности в том, что они имеют реальную возможность влиять на характер принимаемых решений. Следовательно, жильцы должны быть уверены, что их усилия и финансовые затраты ведут к улучшению состояния многоквартирного дома. Последние изменения в Жилищном кодексе РФ (№ 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») дают реальную возможность реализовать процесс проверки деятельности управляющих компаний самими жильцами.

*Список литературы:*

1. *Распоряжение* Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2010 года № 102-р «Об утверждении Концепции федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010–2020 годы».
2. *Симонов Ю.Ф., Ткачева Н.А., Ясько В.Л.* ЖКХ. Справочник для работников муниципальных образований. – ИКЦ «МарТ», 2007.
3. *Атаманенко С.А., Горобец С.П.* Управляющая организация в сфере ЖКХ: справочник. – М., 2012.
4. *Барщевский М.Ю.* Все о проблемах ЖКХ и личных документах. – М., 2011.
5. *Васильев М.В.* Правила оказания услуг ЖКХ. – М., 2011.
6. *Гусев А.Я.* Я – собственник жилья! ТСЖ, ЖКХ, самоуправление. – Ростов-на-Дону, 2011.
7. *Кушнарченко Т.В.* Ценообразование и бухгалтер в ЖКХ. – Ростов-на-Дону, 2007.
8. *Масамрех О.В.* Как сэкономить на ЖКХ. – М., 2011.
9. *Нуриджанов А.Э., Паренко А.А., Федоренко О.В.* Методические рекомендации по созданию и деятельности совета многоквартирного дома. ЧОУ ВПО «Республиканская академия предпринимательства и дополнительного образования». – Уфа, 2011.

Салимгареева Г.Р.

ассистент, ФГБОУ ВПО «Башкирский государственный университет»,

Институт права, Россия, г. Уфа

УДК 347

## ПРАВОВАЯ ГРАМОТНОСТЬ В ДОСУДЕБНОМ УРЕГУЛИРОВАНИИ ПРАВОВЫХ СПОРОВ С ОРГАНИЗАЦИЯМИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

В данной статье автор обозначает основные проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства России. Выявлено, что главным препятствием дальнейшей модернизации данной отрасли выступает низкая правовая грамотность собственников жилья. Автор для содействия решению обозначенной проблемы делится собственной практикой урегулирования правовых споров в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, претензия, досудебное урегулирование.

## LEGAL LITERACY IN PRE-TRIAL SETTLEMENT OF LEGAL DISPUTES WITH THE ORGANIZATIONS OF HOUSING AND COMMUNAL ECONOMY

In this article, the author denotes main problems in the housing and communal services in Russia. Revealed, that the principal obstacle for this sector's further modernization is low legal competence of homeowners. For the solution of designated problem, the author shares his own experience of settlement of legal disputes in housing and communal sphere.

*Key words:* housing and communal services, claim, court settlement.

Реформы в сфере российского жилищно-коммунального хозяйства, проводимые с начала 2000-х годов и призванные решить его самые проблемные моменты, лишь частично повлияли на его эффективность.

Предполагалось, что частный капитал оздоровит данную отрасль путем разделения крупных государственных предприятий, управлявших отдельными объектами и системами регулирования жилищно-коммунального хозяйства. Правовой основой такого государственно-частного партнерства в отрасли послужили, в большинстве своем, договоры аренды инфраструктурных комплексов, сопровождавшиеся инвестиционными соглашениями [9, с. 1].

Однако новый порядок привел к не менее острым проблемам – собираемые с собственников жилья денежные средства за жилищно-коммунальные услуги расходовались бесконтрольно и выводились в фирмы-однодневки и другие сомнительные организации.

Рыночная конкуренция, механизм которой должен был запуститься с появлением большой совокупности коммерческих структур, на начальном этапе привела, в большей степени, лишь к хаосу в

разграничении ответственности между субъектами правоотношений данной сферы и потере контроля над ней со стороны государственных органов.

Общесистемные государственные проблемы в сфере реформирования жилищно-коммунального хозяйства, имеющие место и ныне, заключаются в:

- остающемся несовершенстве жилищного законодательства, не ориентированного на мнение собственников жилых помещений;

- периодически встречающейся некомпетентности и несоответствии кадрового состава Государственной жилищной инспекции современным требованиям к контролирующим органам и вследствие этого ограниченность реализации полномочий и отстаивания прав жильцов по выявленным нарушениям в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

- сужении государством своих контрольных функций, сокращении финансово-правового присутствия и постепенном уходе от своих обязательств по управлению сферой жилищно-коммунального хозяйства;

- бездействию или нежеланию органов местного самоуправления вмешиваться в конфликтные отношения собственников жилья, арендаторов и управ-

ляющих организаций, осуществлять мониторинг и контроль, и по результатам выявления нарушений – применять соответствующие санкции к недобросовестным организациям.

На современном этапе удалось добиться значительных положительных результатов, во многом благодаря ужесточению отчетности управляющих компаний, а также накоплению опыта решения финансовых и правовых нестыковок отношений системы «собственник – управляющая компания – государство» [3]. Текущие проблемы касаются уже не столько устранения аварийности инфраструктуры и объектов хозяйства, сколько вопросов непрерывности и стоимости предоставления жилищно-коммунальных услуг.

При попытках решения данных проблем население зачастую сталкивается с кажущейся сложностью достижения удовлетворительных результатов. В числе самых значимых причин такого положения дел – отсутствие полноценного опыта в контроле над процессом предоставления жилищно-коммунальных услуг со стороны граждан – собственников жилых помещений и, в первую очередь, ввиду недостаточной их правовой грамотности, что позволяет управляющим компаниям трактовать любые законодательные противоречия и изменять стоимость услуг в свою пользу. Эти причины также выступают вполне объективными следствиями отмечаемой экспертами невероятной скорости, с которой изменяется нормативная база, регулирующая сферу жилищно-коммунального хозяйства [11, с. 73].

Как справедливо указывает Ч.Д. Цыренжапов, эффективность правового регулирования доходно-расходных операций в жилищно-коммунальной сфере зависит во многом от обеспечения согласованности финансового, административного, гражданского, жилищного и других отраслей российского законодательства, влияющих на финансовую деятельность публично-правовых структур в жилищно-коммунальном хозяйстве [12, с. 61].

Конфликты жителей многоквартирных домов с управляющими компаниями и жилищно-эксплуатационными управлениями касаются различных аспектов их взаимоотношений, к наиболее острым из которых относятся:

- нарушение сроков, периодичности, качества проведенных работ и другие проблемы капитального ремонта, несмотря на использование огромных средств Федеральной программы финансирования капитального ремонта, введенной Федеральным законом «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [2].

- слабая разъяснительная работа с потребителями по процедурам расчета платежей (особенно с пенсионерами) и, как правило, завышенные тарифы

за жилищно-коммунальные услуги в соотношении «цена – качество»;

- не предусмотренные договорными отношениями отключения горячего водоснабжения в летние и отопление в зимние сезоны, в т. ч. при отказах со стороны управляющих компаний выполнять перерасчет платежей за отсутствие данных коммунальных услуг и взимание платы в полном объеме;

- отсутствие приемлемых компенсационных выплат и субсидий в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

- катастрофическое состояние жилого фонда отдельных населенных пунктов и невозможность расселения из аварийного жилья в короткие сроки и малыми затратами и др.

Игнорирование органами местного самоуправления очевидных незаконных действий со стороны отдельных управляющих компаний в области управления многоквартирными домами и предоставления коммунальных услуг – одна из ведущих причин существования вышеобозначенных проблем. Помимо этого, данные проблемы проистекают ввиду нежелания потребителей услуг ввязываться в судебные тяжбы с управляющими организациями и жилищно-эксплуатационными управлениями. С другой стороны, как указывает А. Бобылева, собственники, все же взявшиеся за управление своим жильем, зачастую оказываются не готовы к самостоятельному решению своих проблем с поставщиками ресурсов и управляющими компаниями [8, с. 10].

В связи с актуальностью затронутой темы автор статьи хотел бы поделиться собственной практикой урегулирования правовых споров с одним из жилищно-эксплуатационных управлений г. Уфы.

В местное жилищно-эксплуатационное управление была подана заявка о неисправности и аварийном состоянии (протечке в месте крепления к стояку) батареи отопления в одной из квартир многоквартирного дома. По данной заявке сотрудниками коммунальной организации был обозначен порядок замены батареи только при оплате полной стоимости работ и комплектующих.

Автор обратил внимание директора жилищно-эксплуатационного управления на то, что данное условие нарушает существующее законодательство Российской Федерации в области регулирования жилищно-коммунального хозяйства на основании следующих положений.

Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда [7] неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) должны устраняться немедленно.

Пункт 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации [1] «Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги» говорит о том, что «Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт и др.».

Автор доказывал, что поскольку радиатор и стояк отопления являются общим имуществом многоквартирного дома, проводящим тепло не только в конкретную квартиру, но и во все жилые помещения, сквозь которые проходит данный стояк, то обязанность по их содержанию, обслуживанию, эксплуатации и ремонту несет управляющая компания. Данный вопрос разъясняет Письмо Министерства регионального развития Российской Федерации «О составе общего имущества в многоквартирном доме»: «Министерство регионального развития Российской Федерации рассмотрело обращение по вопросу состава общего имущества и сообщает:

В соответствии с пунктом 6 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. Исходя из изложенного, обогревающие элементы (радиаторы), находящиеся внутри квартир, входят в состав общего имущества многоквартирного дома» [4].

Автор напомнил директору жилищно-эксплуатационного управления, что на основании этого нормативно-правового акта была введена дополнительная строка в квитанцию за коммунальные услуги для собственников – за капитальный ремонт.

Изучение арбитражной практики Верховного Суда Российской Федерации показало, что подобные судебные дела рассматривались в пользу обозначенной автором позиции. Так, решением Верховного Суда Российской Федерации от 2 сентября 2009 г. № ГКПИ09-725 признано незаконным желание граждан не относить находящиеся в квартире собственника приборы отопления к общему имуществу многоквартирного дома.

Таким образом, независимо от собственности обогревающие элементы (радиаторы, батареи) в отдельных квартирах входят в состав общего имущества многоквартирного дома, т. е. являются неот-

делимой частью системы центрального отопления жилого здания, т. к. их объединяет внутридомовая система отопления. А это, в свою очередь, значит, что они должны ремонтироваться за счет жилищно-эксплуатационного управления в кратчайшие сроки, поскольку ст. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме [6] гласит:

«Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме...»

Согласно «Правилам изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» [5]:

«В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы (далее – ответственные лица), обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений...»

Указывалось на то, что собственник исправно платил по утвержденным тарифам на текущий и капитальный ремонт. Помимо этого, предмет спора – батарея отопления отработала свой ресурс и не подлежала ремонту, должна была быть заменена при капитальном ремонте некоторое время назад, однако работы произведены не были. Вследствие этого образовалась течь, которая с началом отопительного сезона началась бы с новой силой.

Кроме основной претензии, указывались дополнительные аргументы в пользу бесплатного обслуживания собственника жилого помещения.

Батарея имела 13 секций, что приводило к перерасходу тепловой энергии. Пункт 5.2.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда [7] гласит: «Эксплуатация системы центрального отопления жилых домов должна обеспечивать: ...

наладку системы отопления, ликвидацию излишне установленных отопительных приборов и установку дополнительных в отдельных помещениях, отстающих по температурному режиму». Кроме этого, согласно пункту 5.2.4 Правил «слесари-сантехники должны следить за исправным состоянием системы отопления, своевременно устранять неисправности и причины, вызывающие перерасход тепловой энергии».

Так как батареи отопления являются общим имуществом дома, автор предъявлял директору жилищно-эксплуатационного управления незаконность требований оплаты их замены собственником, поскольку они подлежали замене при капитальном ремонте, согласно пп. 1 п. 3 ст. 15 Федерального закона Российской Федерации «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [2], где определено, что к видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов относятся: «ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа)».

Заявление автора с претензиями было занесено в журнал регистрации с присвоением номера, а копия (с отметкой о принятии) выдана заявителю.

Суммарно требования сводились к следующему: заменить батарею отопления без оплаты со стороны собственника жилья (т. е. в счет платы за жилое помещение) либо в ближайшее время сделать перерасчет оплаты жилищно-коммунальных услуг на размер средств, затраченных на замену аварийной батареи отопления. В случае отказа произвести замену батареи отопления – в течение 3-х дней предоставить письменный отказ с подписями уполномоченных лиц.

После ознакомления с претензиями автора и совокупностью убедительных доказательств его правоты жилищно-коммунальные услуги были выполнены организацией в полном объеме и безвозмездно.

Таким образом, мы можем утверждать, что на современном этапе собственник, как ключевой субъект рыночных отношений, должен быть юридически грамотным и, главное, не бояться взаимодействовать с организациями жилищно-коммунального хозяйства и отстаивать свои права по цивилизованному сценарию. Полная правовая безграмотность, как и недостаточный уровень знаний собственников жилых помещений о правах и алгоритме их реализации, выступают фактором, вызывающим или консервирующим системные проблемы в области жилищно-коммунального хозяйства. Нынешнее российское законодательство дало собственникам обширные полномочия, однако большая часть граждан реали-

зует их в неполной мере, ввиду слабой информированности и отсутствия стремления к ней [10, с. 76].

Недостаточность осознания гражданами своей ключевой роли в процессе достижения цивилизованности отношений в коммунальной сфере приводит к отсутствию их склонности защищать свои права. Результатом этой пассивности выступает игнорирование законных прав жильцов недобросовестными организациями обслуживания и, как следствие, ненадлежащее содержание объектов коммунальной инфраструктуры, поскольку жильцы опасаются принимать участие в их управлении и излишне часто полагаются на государственный контроль данных процессов.

По нашему мнению, на современном этапе необходимо реализовать совокупность следующих мер, направленных на защиту прав жильцов:

- добиться обязательности исполнения законных санкций государства в отношении нарушителей жилищно-коммунального законодательства (как собственников, так и управляющих компаний);

- ввести мотивирующую систему оплаты труда для председателей товариществ собственников жилья, гибко учитывающую состояние подведомственной жилищно-коммунальной инфраструктуры и эффективность взаимодействия с управляющими компаниями и жилищно-эксплуатационными управлениями. Расходы на такую оплату труда должны на паритетных началах нести собственники жилых помещений и органы местного самоуправления;

- обязать отделы муниципальных администраций, ответственных за жилищно-коммунальные направления, проводить систематическую разъяснительную работу с пенсионерами, рабочими производственных профессий и другими категориями незащищенных с правовой точки зрения граждан, выстраивать цивилизованные взаимоотношения между ними и управляющими компаниями;

- ужесточить санкции к собственникам жилья за игнорирование финансовых и правовых обязанностей, определяемых жилищным законодательством, чем последовательно воспитать ответственного собственника;

- разработать отдельный Федеральный закон Российской Федерации (или внести поправки в существующие), определяющий ответственность местных администраций за игнорирование и (или) отсутствие результативности участия в отстаивании жильцами своих законных прав.

#### *Список литературы*

1. *Жилищный кодекс Российской Федерации № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 г. (с изм. и доп.).*
2. *Федеральный закон Российской Федерации № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию*

жилищно-коммунального хозяйства» от 21 июля 2007 г. (с изм. и доп.).

3. Указ Президента Российской Федерации № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг», от 7 мая 2012 г.

4. Письмо Министерства регионального развития Российской Федерации № 16273-СК/07 «О составе общего имущества в многоквартирном доме» от 4 сентября 2007 г.

5. Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 г.

6. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме. Утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 г.

7. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда. Утверждены Постановлением Госстроя России № 170 от 27 сентября 2003 г.

8. Бобылева А. Реформа ЖКХ: промежуточные итоги // Промышленный вестник Карелии. – 2009. – № 90. – С. 8–10 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [pv.karelia.ru/pdf/90-3.pdf](http://pv.karelia.ru/pdf/90-3.pdf).

9. Дибцев И. Частный инвестор – надежда ЖКХ // Коммунальный комплекс России. – 2012. – № 10. – С. 1–2.

10. Коллектив авторов. Формирование сети общественного контроля в сфере ЖКХ на территории субъектов Российской Федерации. – М.: Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ, 2013. – 81 с.

11. Пономарева Е. Форум СУЖФ: обсуждение проблем отрасли // Ежемесячный информационно-аналитический журнал «Лифтинформ». – 2013. – № 7. – С. 73–75.

12. Цыренжапов Ч.Д. Финансы в жилищно-коммунальном хозяйстве: финансово-правовой аспект // Проблемы учета и финансов. – 2011. – № 2. – С. 60–61.

**Исмагилова Э.Б.**

*студентка юридического факультета*

*ГБОУ ВПО «Башкирская академия государственной*

*службы и управления при Президенте Республики Башкортостан»*

УДК 347

## К ВОПРОСУ ОБ АРЕНДНОМ ЖИЛЬЕ

### THE QUESTION ABOUT RENTAL HOUSING

В ряду предписаний, предусмотренных Указом Президента РФ от 7 мая 2012 года № 690 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» [1]? несколько необычно для действующего российского законодательства выглядит правовая норма о формировании рынка доступного арендного жилья и развитии некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода. В соответствии с ней один из вариантов решения жилищного вопроса видится в некоммерческом найме квартиры, создании «института некоммерческого найма».

Последнее – в русле требований статьи 2 ЖК РФ, обязывающей органы государственной власти и органов местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивать условия для осуществления права на жилище в установленном порядке пу-

тем предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

Дома, в которых находятся сдаваемые в некоммерческий наем помещения государственного или муниципального фондов, в публицистике принято называть «доходными», а договоры – арендными. При этом допускается терминологическая путаница и смешение правовых статусов субъектов и правовых режимов объектов 34-й и 35-й глав ГК РФ. По существу, правовое регулирование подобных сделок пока отсутствует как в ЖК РФ, так и в ГК РФ, что требует соответствующей правовой коррекции.

В свое время в Законе РФ «Об основах федеральной жилищной политики» [2] от 24.12.1992 г. № 4218-1, утратившем юридическую силу с введением в действие ЖК РФ, наряду с социальным наймом, как

основанием возникновения права на жилые помещения социального использования, была предусмотрена сдача жилых помещений в аренду. При этом путем систематического толкования абз. 6 ст. 1 и абз. 1 ст. 17 данного Закона можно было сделать вывод, что жилые помещения могли сдаваться в аренду и гражданам, и юридическим лицам. Такие понятия, как аренда и так называемый коммерческий наем, в нем по существу отождествлялись.

В настоящее время в гл. 35 ГК РФ эти понятия разведены. В ней различают такие понятия, как договор социального найма жилого помещения, договор найма жилого помещения (в публицистике – договор коммерческого или срочного найма) и договор аренды. Из содержания п. 1 ст. 671, п. 2 ст. 672 и п. 1 ст. 677 ГК РФ следует, что нанимателем по договору как социального найма, так и коммерческого найма может быть только гражданин. По договору аренды жилого помещения арендодателем может быть только юридическое лицо. Хотя, на наш взгляд, арендатором может выступать и предприниматель.

Тем самым договор аренды жилого помещения по ГК РФ принципиально отличается от одноименного договора по Закону от 24.12.1992 г.

С точки зрения п. 2 ст. 671 ГК РФ между предоставлением жилого помещения арендатору и гражданину существует промежуточное звено, а именно договор, по которому арендованное жилое помещение передается арендатором гражданину для проживания.

С учетом того, что отдельные нормы ЖК РФ, определяющие взаимоотношения сторон по договору социального найма, распространены на договоры коммерческого найма жилых помещений из государственного и муниципального жилищных фондов (например, о порядке установления размера платы за наем – п. 3 ст. 156 ЖК РФ), налицо все-таки некоторые различия в правовом регулировании отношений коммерческого найма жилья в частном жилищном фонде и жилищном фонде публичного образования.

Социальная составляющая договоров коммерческого найма жилых помещений из фондов публичных образований дает возможность законодателю расширить способы применения договора найма жилого помещения, в частности, путем конкретизации в законе категорий граждан, которым может быть предоставлено такое жилое помещение; указания сроков и цены договора; определения формы последнего и т. д.

Словом, возможна цивилизованная государственная аренда жилья на ныне «диком» рынке частного жилья. Социально значимая цель государственной аренды частного жилья – субсидированная долгосрочная субаренда остро нуждающимся. Государственная аренда в частном секторе в социальных

целях – одно из решений жилищной проблемы. Схемой «государственная аренда – субсидированная субаренда» можно помочь многим семьям, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Следует, видимо, исходить из того, что в действующем гражданском и жилищном законодательстве правовые нормы потенциально сформулированы с учетом социально-экономических перемен в российском обществе. Изменяется юридическая техника, обновляется специальная терминология. При этом данный процесс трансформации продолжается.

В результате некоторые положения зазвучали совершенно по-новому, о чем свидетельствует тенденция об изменении смысла одного из институтов гражданского права – аренды жилого помещения. Все это в реальности подтверждает тенденцию дальнейшего совершенствования российского гражданского законодательства.

Необходимо учитывать, что в Государственной Думе уже прошел первое чтение законопроект, способный, на наш взгляд, во многом смягчить жилищную проблему в стране. Речь в нем идет о строительстве квартир, предназначенных для сдачи в коммерческую, некоммерческую или социальную аренду.

Коммерческая аренда предполагает пользование комфортабельным жильем по обычной рыночной цене. С той лишь разницей с жильем на свободном рынке, что договор найма должен четко регулировать отношения между арендодателем и квартиросъемщиком, чтобы наниматель был защищен и не опасался, что его могут в любой момент выгнать на улицу или неожиданно повысить арендную плату.

Второй вид аренды – некоммерческая аренда. Она предназначена для тех, перед кем у государства есть обязательства по обеспечению жильем (многодетные семьи, бюджетники и т. д.), кто стоит в очереди на получение жилья по договору социального найма.

Социальная аренда предполагает обеспечение жильем граждан, попавших в экстремальную ситуацию (пожары, наводнения и т. п.).

Законопроект позволяет россиянам «снять» квартиру у города или муниципалитета. Возможность воспользоваться некоммерческим наймом появится у 7–8 процентов всех россиян, кто встал на очередь до 2005 года, а также у миллионов молодых семей, чья зарплата не позволяет улучшить жилищные условия. Председатель Комитета Государственной Думы по жилищной политике и ЖКХ Галина Хованская утверждает, что ежемесячная плата за такую квартиру будет в 2–3 раза меньше, чем на коммерческом рынке аренды жилья, а некоммерческий наем, таким образом, станет основной формой жилищного фонда [3].

К сожалению, доля строительства в ВВП России составляет лишь 5,5%. В международных рейтингах по строительству она занимает только 178-е место [4]. Ни один регион страны не выполнил целевой показатель построить один квадратный метр жилья на одного жителя. В 2012 году в России введено 65,2 млн. квадратных метров жилья, из них – 2,4 миллиона построено в Башкортостане.

В результате реализации государственной программы по обеспечению россиян доступным и комфортабельным жильем средняя стоимость квадратного метра к 2018 году должна снизиться на 20%. Более половины семей могут приобрести жилье с помощью собственных или заемных средств. В 2015 году госпрограмма позволит ввести в эксплуатацию до 90 млн. квадратных метров жилья, а в 2020 году – 120 млн. квадратных метров жилья [5], из них – в Башкортостане 4,2 млн. квадратных метров [6].

В целом же жилищный фонд России насчитывает 3,26 миллиарда квадратных метров. Почти 80% жилья приходится на многоквартирные дома [7].

Наша страна лидирует по количеству собственников жилья. По состоянию на 31.12.2012 год, в частности, в Башкортостане приватизировано 84,7% жилых помещений, в Татарстане – 85,9% [8]. В 2013 году в стране дополнительно появилось 13 миллионов собственников жилья [9]. Вместе с тем, например, в Германии около 70% населения проживает в арендных домах [10]. Наличие большого объема жилья в многоквартирных домах частного жилищного фонда должно способствовать реализации указанной ранее схемы «государственная аренда – субсидированная субаренда» путем аренды субъектами РФ жилых помещений у собственников – граждан и юридических лиц с последующей передачей жилья в субаренду гражданам.

В ноябре 2012 года Правительство РФ утвердило государственную программу «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ», которой утвержден приоритетный проект, предполагающий ввод жилья в размере 5 млн. квадратных метров в течение ближайших пяти лет, что в итоге составит 25 млн. кв. метров жилья. Упор сделан именно на доступности его приобретения. На учете в программе заявлено 70 проектов из 20 регионов. Проекты адресные: они предназначены для экономически активных, работающих людей, но с невысоким уровнем доходов. Формирование списков будет идти с участием администрации субъектов.

Министерство регионального развития Российской Федерации, Федеральное агентство по строительству и ЖКХ, Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) разработали проект

возведения социального «съёмного» жилья. Такие дома возведут в 2016–2020 годах. Предполагается довести долю арендных квартир до 10% всего жилищного фонда.

По данным Минрегионразвития РФ, 30% россиян предпочли бы долгосрочный наем квартир и лишь 24% населения могут купить жилье на собственные средства или за счет ипотечного кредита.

Средний срок ожидания жилья в России составляет восемь лет, а в ряде регионов – свыше двадцати. В жилье нуждается около трех млн. семей [11].

Несмотря на увеличение темпов строительства, жилья в Башкортостане недостаточно. Согласно прогнозам в 2013 году в республике построят до 300 тысяч кв. метров социального жилья. Оно рассчитано на 18 групп льготников, которых поддерживает государство [12].

Программа строительства арендного жилья в республике только набирает обороты. Пока отработываются механизмы ее реализации. Так, в рамках первого проекта по строительству арендного жилья достигнуто соглашение между администрацией Буздякского района, Фондом строительства социального жилья РБ, Управляющей компанией ОАО «АИЖК» и коммерческим банком о строительстве в селе Буздяк полутора десятков типовых домов, которые будут предоставляться в аренду специалистам создаваемого агрохолдинга. Ежемесячная плата за квартиру составит примерно 10–15 процентов от их заработка. Причем в эти отчисления будет входить не только квартплата, но и выплата стоимости квартиры. Предполагается, что по истечении определенного времени арендатор может стать собственником данного жилья. Застройщик определяет стоимость жилой площади в размере 24,5 тысячи рублей [13].

Массовое строительство арендного жилья, по словам министра регионального развития Игоря Слюняева, должно начаться с 2014 года, поскольку сейчас лишь формируются экономические и правовые условия для создания этого рынка жилья [14]. Попутно разработана кредитная программа «Арендное жилье», которая запущена в пилотном режиме в 16-ти российских регионах. В 2016 году доля арендного жилья должна составить 7,4%, а к 2020 году дойти до 10% в общем объеме построенного жилья [15].

В контексте реализации программы некоммерческого найма (аренды) жилья возможен, на наш взгляд, вариант сдачи в аренду нуждающимся гражданам пустующих квартир. Речь идет о втором жилье собственников, которое они боятся сдавать из-за «дикого» рынка аренды. Предполагается сдавать такое жилье в рамках добровольной сделки сторон – потенциальных арендаторов и арендодателей.

При этом государство (муниципальное образо-

вание) будет выступать посредником: арендовать квартиры у владельцев по полной коммерческой стоимости и распределять между нуждающимися уже по льготной цене. Стандартный договор аренды предполагается как минимум на пять лет. Нуждаемость в жилье определяют социальные службы.

*Список литературы:*

1. *Рос. газета.* – 2012. – 9 мая.
2. *ВСНД и ВС РФ.* – 1993. – № 3. – Ст. 99.
3. *Домбрачева Е.* Очередникам сдадут квартиры за 10 тысяч // *Рос. газета.* – 2013. – 20 сентября.
4. *Грицюк М.* На нос меньше метра // *Рос. газета.* – 2013. – 18 июня.
5. *Справка «РГ»* // *Рос. газета.* – 2013. – 14 июня.
6. *Мамлеев Р.* Изменить подходы // *Республика Башкортостан.* – 2013. – 3 сентября.

**Кузнецова Т.В.**

*студентка юридического факультета  
ГБОУ ВПО «Башкирская академия государственной  
службы и управления при Президенте Республики Башкортостан»*

7. *Кривошапко Ю.* Строят без счета // *Рос. газета.* – 2013. – 29 мая.

8. *Кудряшов Д.* Тема недели. Экономика Поволжья // *Рос. газета.* – 2013. – 5 марта.

9. *Козлова Н.* Хозяин за пять дней // *Рос. газета.* – 2014. – 2 февраля.

10. *Домбрачева Е.* Сдается недорого // *Рос. газета.* – 2013. – 14 июня.

11. *Брынцева Г.* Решить жилищный вопрос поможет Госаренда // *Рос. газета.* – 2013. – 25 июля.

12. *Данилова Г.* Власти региона обещают сделать социальное жилье доступным // *Рос. газета.* – 2013. – 19 февраля.

13. *Шильников А.* Меняем опыт на квартиры // *Республика Башкортостан.* – 2013. – 12 июля.

14. *Кривошапко Ю.* Не налететь на тарифы // *Рос. газета.* – 2013. – 27 июня.

УДК 347

## **ПРОБЛЕМЫ ЛИКВИДАЦИИ АВАРИЙНОГО ФОНДА В УФЕ**

## **PROBLEMS OF LIQUIDATION OF EMERGENCY FUND IN UFA**

Одним из приоритетных направлений жилищной политики в Российской Федерации является обеспечение комфортных условий проживания граждан. Однако в ряде домов России отсутствует система централизованной канализации и горячего водоснабжения, общий физический износ многоквартирных домов составляет более 70%. Условия проживания в аварийном жилищном фонде оказывают негативное влияние на здоровье граждан и на демографическую ситуацию, понижают социальный статус гражданина. Аварийного жилья в стране 10,7 млн. м<sup>2</sup>, где живут более 700 тысяч человек [1].

По состоянию на 1 января 2014 года на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан расположено 513 жилых домов, признанных непригодными для постоянного проживания и являющихся объектами муниципальной собственности городского округа город Уфа.

С 2008 года по настоящее время в целях уменьшения аварийного жилищного фонда на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан действуют муниципальные адресные программы Республики Башкортостан по переселению граждан из аварийного и ветхого жилищного фонда.

За 2008–2012 годы после вступления в силу Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» № 185 от 21 июля 2007 года на территории городского округа город Уфа было принято 7 Постановлений Правительства Республики Башкортостан «Об адресных программах Республики Башкортостан по переселению граждан из аварийного жилищного фонда...», в которые вошло 184 непригодных для проживания многоквартирных жилых дома, общей площадью 75 149 кв. м [2].

По состоянию на 1 марта 2014 года в рамках реализации данных программ расселено 124 жилых дома, общей площадью 44 268 кв. м, переселен 3 261 человек [3]. Часть жилых помещений, расположенных в жилых домах, включенных в адресные программы, до настоящего времени не освобождены, граждане, проживающие в аварийных помещениях, не переселены, дома не снесены в силу ряда причин, возникающих при изъятии жилых помещений.

В жилых домах, признанных в установленном порядке аварийными (непригодными для постоянного проживания) и включенных на этом основании в адресные программы по переселению граждан из

аварийного жилищного фонда, расположены две категории жилых помещений: жилые помещения, относящиеся к муниципальному жилищному фонду, и жилые помещения, принадлежащие гражданам на праве собственности.

Выселение в связи со сносом граждан, занимающих жилые помещения по договорам социального найма, осуществляется в порядке, установленном ст. 86, 89 Жилищного кодекса РФ. Порядок применения норм указанного кодекса определен, в частности, судебной практикой, сложившейся в результате рассмотрения судами соответствующих дел, в первую очередь Постановлением Пленума Верховного Суда РФ № 14 от 02.07.2009 г., согласно ст. 89 ЖК РФ предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86–88 ЖК РФ, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта. Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире. Верховным Судом РФ и Конституционным Судом РФ неоднократно подчеркивалось в принятых определениях и постановлениях, что предоставление другого жилого помещения в связи со сносом носит компенсационный характер и такое предоставление не должно ухудшать жилищные условия граждан (в том числе по количественным характеристикам). Таким образом, предоставляемое жилое помещение должно состоять из такого же числа комнат, что и расселяемое, являться в обязательном порядке отдельной квартирой, если расселяемое жилое помещение было отдельной квартирой, а также быть равнозначным по общей и жилой площади.

Расселение граждан, являющихся собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих сносу, производится в соответствии со статьей 32 ЖК РФ.

Жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка под государственные или муниципальные нужды, а также в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (как это предусмотрено п. 10 ст. 32 ЖК РФ).

Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением

с собственником жилого помещения. При определении выкупной цены жилого помещения в нее включается рыночная стоимость жилого помещения (доли в праве собственности на домовладение), а также все убытки, причиненные собственнику изъятием жилого помещения.

Рыночная стоимость жилого помещения определяется в соответствии с п. 7 ст. 32 ЖК РФ на основании оценки, определенной оценщиком в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

При сносе аварийного дома органы местного самоуправления в отношении собственников в соответствии с п. 1 ст. 32 ЖК РФ могут выкупить у них жилые помещения или согласно п. 8 ст. 32 ЖК РФ по взаимному соглашению предоставить собственникам взамен другое жилье, зачтя его стоимость в выкупную цену.

В случае, если собственники не согласны с решением об изъятии квартиры в связи с расселением (п. 9 ст. 32 ЖК РФ), с выкупной ценой или другими условиями выкупа, орган местного самоуправления вправе предъявить в суд иск о принудительном выкупе квартир.

Анализ исполненных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилья в г. Уфе показал, что общая площадь жилого помещения, предоставляемого гражданам в связи с выселением, в 100% случаев превышает общую площадь ранее занимаемого жилого помещения. Такое превышение обусловлено следующими обстоятельствами:

1. Жилые помещения, приобретаемые для предоставления гражданам в связи с расселением по программам сноса аварийного жилищного фонда, расположены в новостройках. Новое жилье соответствует нормам и требованиям, которые действуют на момент разработки, согласования и утверждения проекта и проведения государственной экспертизы. Соответственно, такие помещения отвечают текущим требованиям к жилым помещениям, которые существенно отличаются от требований, предъявлявшихся к жилым помещениям в периоды строительства расселяемых домов. Исходя из этого площади квартир существенно больше в абсолютном выражении.

2. Площадь мест общего пользования, помещений вспомогательного назначения в общей площади квартиры, построенной в соответствии с современными требованиями, предъявляемыми к жилым помещениям, значительно больше как в абсолютном выражении, так и относительно общей площади квартиры. Жилые помещения в расселяемых домах в большинстве случаев не имеют некоторых помещений вспомогательного назначения, которые имеются

в современных квартирах, например, балконов, лоджий, ванных и туалетных комнат и т. д. Имеющиеся же помещения вспомогательного назначения меньше по своим размерам, по сравнению с помещениями аналогичного назначения в новых квартирах (кухни, коридоры, холлы и проч.). При предоставлении жилого помещения в связи с выселением необходимо учитывать равнозначность как общей (ст. 89 ЖК РФ), так и жилой площади (Определение Верховного Суда РФ от 9 февраля 2010 г. № 83-В09-11) предоставляемого и расселяемого жилого помещения. Таким образом, общая площадь предоставляемого жилого помещения в новом доме больше общей площади расселяемого жилого помещения даже при абсолютно равной жилой площади. С учетом необходимости предоставления жилых помещений, равнозначных по жилой площади, общая площадь предоставляемых жилых помещений больше расселяемых.

Учитывая особенности выделения финансирования Фондом содействия реформированию ЖКХ, предусматривающие приобретение за счет средств Фонда площади новых квартир, равной площади расселяемых жилых помещений, возникающая разница оплачивается за счет средств бюджетов субъектов и муниципальных образований, что ложится на них тяжким бременем, в связи с дефицитностью принимаемых субъектами и муниципалитетами бюджетов.

Следующей значительной проблемой является необходимость предоставления выселяемым гражданам жилых помещений по норме предоставления, то есть не в порядке ст. 89 ЖК РФ, а в случае нахождения расселяемых по программам сноса граждан на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий. Судебная практика пошла по пути удовлетворения встречных исковых требований граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, при выселении граждан в судебном порядке. Непригодность жилого помещения для постоянного проживания является основанием для внеочередного предоставления жилья по ст. 57 ЖК РФ, предполагающей предоставление жилого помещения по нормам предоставления. Соответственно, обращение администрации в суд с иском о выселении на основании ст. 89 ЖК РФ побуждает граждан предъявлять встречные иски требования к администрации об обеспечении их жилыми помещениями по норме предоставления. Эти требования судами обычно удовлетворяются, в результате чего муниципалитет вынужден предоставлять жилые помещения из состава муниципальной казны для переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

Также следует обратить внимание на примененные судами при изъятии у собственников жилых

помещений, расположенных в аварийных многоквартирных домах, ч. 2 ст. 57 ЖК РФ (предоставление вне очереди по договорам социального найма жилых помещений по норме предоставления), что противоречит ст. 32 ЖК РФ, которой предусмотрено предоставление жилого помещения только в случае достижения соглашения, в остальных случаях ст. 32 ЖК РФ предусмотрено изъятие жилого помещения с уплатой выкупной стоимости.

В ходе внесения изменений в ФЗ № 185 от 21.07.07 г. «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и продления деятельности Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства была сформирована и утверждена Адресная программа Республики Башкортостан по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013–2015 годы (Постановление Правительства Республики Башкортостан № 284 от 28 июня 2013 г.).

В рамках реализации данной программы были утверждены этапы ликвидации аварийного жилищного фонда:

Первый этап программы расселения (до 31 декабря 2014 г.) включает в себя 132 жилых дома.

Второй этап программы расселения (до 31 декабря 2015 г.) включает в себя 166 жилых домов.

Третий этап программы расселения (до 31 декабря 2015 г.) включает в себя 215 жилых домов.

Всего предполагается расселить 513 непригодных для проживания жилых домов, жилой площадью 137109 кв. м, в которых зарегистрировано 13 795 чел., тем самым полностью ликвидировав аварийный жилищный фонд в городе Уфе.

В настоящее время одной из основных проблем реализации данной программы является отсутствие в городе Уфе застройщиков, готовых заключить с Администрацией городского округа город Уфа Республики Башкортостан муниципальные контракты на строительство многоквартирных жилых домов с целью последующей передачи квартир в собственность ГО г. Уфа по цене за 1 кв. м, установленной Министерством регионального развития Российской Федерации.

Обобщая вышеизложенное, считаю, что основными путями решения сложившихся проблем будут являться следующие меры:

- увеличение доли финансирования программ переселения за счет средств регионального и федерального бюджетов;

- строительство многоквартирных жилых домов эконом-класса, необходимой планировки для последующего заселения в них граждан, выселяемых из непригодных для проживания жилых домов;

- обобщить судебную практику по выселению граждан с учетом компенсационного характера та-

кого обеспечения, приняв соответствующее постановление Пленума Верховного Суда РФ для единообразного применения судами норм жилищного права с учетом специфики расселения граждан из аварийного жилищного фонда, поскольку в данном случае целью переселения является не улучшение жилищных условий по количественным показателям, а сохранение имеющейся обеспеченности граждан жильем с одновременным улучшением жилищ-

ных условий с точки зрения безопасности.

*Список литературы:*

1. *Закатова А.* Ученый совет Федерации // Рос. газета. – 2013. – 26 сентября.
2. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://www.reformagkh.ru/myhouse>.
3. *Там же.*

**Лавринец Е.М.**

*студент юридического факультета*

*ГБОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы*

*и управления при Президенте Республики Башкортостан», Россия, г. Уфа*

## ПРАВОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛИЩНЫХ ВОПРОСОВ МОЛОДОЙ СЕМЬИ НА ПРИМЕРЕ АДМИНИСТРАЦИИ КАЛИНИНСКОГО РАЙОНА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

### LEGAL POSSIBILITIES OF REALIZATION OF HOUSING PROBLEMS OF YOUNG FAMILIES ON THE EXAMPLE OF THE ADMINISTRATION OF KALININSKY DISTRICT, CITY DISTRICT OF UFA OF THE BASHKORTOSTAN REPUBLIC

В жизни каждого человека проблема жилья является одной из самых важных. Жилище для человека – необходимое условие его существования наряду с продуктами питания и одеждой: это место его пребывания, «семейный очаг», средство организации домашнего хозяйства, досуга, отдыха и т. д. Отсюда важность жилищного законодательства, призванного регулировать жилищные отношения [1].

Решение жилищного вопроса и удовлетворение жилищных потребностей граждан осуществляются в рамках жилищных отношений, которые представляют собой общественные отношения, складывающиеся в связи с непосредственным удовлетворением жилищной потребности граждан.

Конституция Российской Федерации закрепляет право на жилище и относит данное право к группе важнейших социально-экономических прав граждан. Конституционное право на жилище заключается в том, что государство принимает на себя обязанность содействовать тому, чтобы каждый гражданин был обеспечен жильем и имел возможность улучшить свои жилищные условия путем приобретения друго-

го жилья. Таким образом, жилищные права граждан, в том числе молодых семей, охраняются законом.

Обеспечению права на жилище способствует система определенных мер помощи гражданам, желающим улучшить свои жилищные условия. Согласно ч. 2 ст. 40 Конституции Российской Федерации органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. Реализация этой конституционной нормы предполагает необходимость разработки и внедрения различных организационно-правовых и финансовых мероприятий, способствующих удовлетворению жилищных потребностей населения.

Одной из главных потребностей молодой семьи является потребность в отдельном жилье. Как правило, молодые семьи не могут получить доступ на рынок жилья без бюджетной поддержки. Даже имея достаточный уровень дохода для получения ипотечного жилищного кредита, они не могут уплатить первоначальный взнос при получении кредита. Молодые семьи в основном являются приобретателями

первого в своей жизни жилья, а значит, не имеют в собственности жилого помещения, которое можно было бы использовать в качестве обеспечения уплаты первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или займа.

На сегодняшний день в рамках действующих жилищных программ Администрацией Калининского района г. Уфы молодые семьи включаются в число участников Республиканской программы государственной поддержки молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, на 2011–2015 годы [2]. Механизмом реализации данной программы является предоставление социальных выплат на приобретение жилого помещения или строительство индивидуального жилого дома. Социальная выплата предоставляется в размере не менее 30 процентов расчетной (средней) стоимости жилья молодым семьям, не имеющим детей, 35 процентов расчетной (средней) стоимости жилья молодым семьям, имеющим одного ребенка и более, а также неполным молодым семьям, состоящим из одного родителя и одного ребенка и более.

Как видно, размер социальной выплаты является не достаточным для приобретения жилого помещения. Поэтому одним из условий Программы является наличие у молодой семьи доходов, позволяющих получить кредит, либо иных денежных средств, достаточных для оплаты расчетной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой социальной выплаты.

Положительной стороной данной Программы является то, что молодая семья может получить социальную выплату при рождении (усыновлении) ребенка (детей) на погашение основной суммы долга и уплату процентов по кредитным (ипотечным) договорам (договорам займа) на приобретение жилого помещения или строительство индивидуального жилого дома.

Социальная выплата на погашение основной суммы долга и уплату процентов в случае рождения (усыновления) ребенка выплачивается в размере списания 8 кв. метров в случае рождения первого ребенка, 12 кв. метров – второго ребенка, 16 кв. метров – третьего и последующих детей.

Перечисление социальных выплат из бюджета Республики Башкортостан осуществляется с лицевых счетов администраций муниципальных образований Республики Башкортостан на счета организаций, с которыми молодые семьи заключили договоры об улучшении жилищных условий.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 1050 от 17.12.2010 г. «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011–2015 годы» молодые семьи могут использовать социальную выплату для погашения основной сум-

мы долга и уплаты процентов по жилищным кредитам, в том числе ипотечным или жилищным займам на приобретение жилого помещения или строительство индивидуального жилого дома, полученным до 1 января 2011 года [3].

Также Администрация Калининского района г. Уфы принимает граждан для постановки на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, оказывая поддержку в виде предоставления социального жилищного ипотечного кредитования в соответствии с постановлением главы Администрации г. Уфы [4].

Право на участие в Программе имеют граждане, постоянно проживающие и зарегистрированные в г. Уфе, признанные органами местного самоуправления по месту их жительства нуждающимися в жилых помещениях по тем же основаниям, которые предусмотрены статьей 51 Жилищного кодекса Российской Федерации для признания граждан нуждающимися в жилых помещениях.

Норматив стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по городскому округу город Уфа Республики Башкортостан с учетом средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по Республике Башкортостан, утвержденной Министерством регионального развития Российской Федерации для расчета размеров социальных выплат, составляет 27,800 рублей.

В рамках этой Программы на 1 апреля 2012 года по Администрации Калининского района г. Уфы включены 1924 гражданина, в том числе молодые семьи. За время работы Программы получили жилье в новых домах более 400 молодых семей.

Также молодые семьи смогли улучшить свои жилищные условия, став участниками Республиканской программы «Развитие малоэтажного жилищного строительства в Республике Башкортостан «Свой Дом» на 2007–2010 годы» [5]. Многие молодые семьи желают приобрести земельный участок и жить в «своем доме». Стать участником Программы имеют право граждане Российской Федерации, постоянно проживающие в Республике Башкортостан, которые признаны нуждающимися в жилых помещениях в соответствии с жилищным законодательством, и имеющие финансовую возможность.

Строительство малоэтажного жилья сегодня осуществляется с помощью новых технологий и материалов: деревянное домостроение; объемно-модульное деревянное домостроение; каркасно-панельное деревянное домостроение и другое.

В рамках этой Программы оказывается государственная поддержка гражданам и молодым семьям, нуждающимся в улучшении жилищных условий в виде предоставления исполнителями Программы – государственным унитарным предприятием «Фонд жилищного строительства Республики Башкорто-

стан», государственным унитарным предприятием Республики Башкортостан «Управление малоэтажным строительством» – денежных займов на строительство индивидуального жилья подрядным способом.

На сегодняшний день граждане и молодые семьи приобрели земельные участки и дома в поселках Республики Башкортостан: Шамонино, Жуково, Дорогино, Нагаево, Юматово и др.

Несмотря ни на что, обеспечение жильем молодых семей в Республике Башкортостан, признанных в соответствии с действующим законодательством нуждающимися в улучшении жилищных условий, по-прежнему остается актуальной проблемой, от решения которой зависит будущее города, республики, страны. Улучшение жилищных условий молодых семей приводит к повышению рождаемости и улучшению демографической ситуации в республике, поэтому государство должно поддерживать молодые семьи и оказывать помощь в улучшении жилищных условий.

*Список литературы:*

1. Грудцына Л.Ю. Жилищное право России:

учебник / под ред. Н. М. Коршунова. – М.: Эксмо, 2005.

2. О Республиканской программе государственной поддержки молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, на 2011–2015 годы: постановление Правительства Респ. Башкортостан от 28 апреля 2011 г. № 131 // Ведомости Гос. Собрания – Курултая, Президента и Правительства Республики Башкортостан. – 2011. – № 9. – Ст. 1000.

3. *Собр.* законодательства Рос. Федерации. – 2011. – № 5. – Ст. 739.

4. Об утверждении Правил реализации Городской программы социального жилищного ипотечного кредитования: постановление главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 20 декабря 2006 г. № 6485.

5. О республиканской программе «Развитие малоэтажного жилищного строительства в Республике Башкортостан «Свой Дом» на 2007–2010 годы: постановление Правительства Респ. Башкортостан от 29 декабря 2007 г. № 408 // Ведомости Гос. Собрания – Курултая, Президента и Правительства Республики Башкортостан. – 2008. – № 4. – Ст. 236.

**Сарвардинов М.Р.**

*студент юридического факультета*

*ГБОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы*

*и управления при Президенте Республики Башкортостан», Россия, г. Уфа*

## ОСОБЕННОСТИ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА САМОВОЛЬНЫЕ ПОСТРОЙКИ

### PECULIARITIES OF PURCHASING PROPERTY RIGHTS FOR UNAUTHORIZED CONSTRUCTIONS

Гражданский кодекс Российской Федерации [1] (далее – ГК РФ), а именно статья 219, определяет правовые последствия создания новой вещи, но в случае самовольной постройки устанавливаются иные правила, которые закреплены в статье 222 данного Кодекса, которая и определяет специфику самовольных строений, являющихся также, по сути, вновь созданной вещью. В отличие от статьи 219 ГК РФ лицо, осуществившее самовольное строение, права собственности на него не приобретает.

Согласно статье 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей, либо создан-

ное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Исходя из этого, для признания постройки самовольной достаточно наличие хотя бы одного из трех видов нарушения:

- 1) несоблюдение процедуры строительства;
- 2) существенное нарушение градостроительных и строительных норм;
- 3) строительство на участке, не предназначенном для строительства.

Данная статья позволяет определить самовольную постройку как недвижимое имущество. Как мы видим, перечень объектов недвижимости, которые создаются на земельном участке и могут быть при-

знаны самовольной постройкой, является открытым. Также статья определяет последствия создания самовольной постройки, а именно, как уже говорилось, у лица, осуществившего самовольное строение, не возникает права собственности. И это означает, что данный субъект не имеет права владеть, пользоваться и распоряжаться созданной вещью. Следовательно, данная постройка не может являться объектом гражданских правоотношений. Также возможно привлечение лица, осуществившего самовольную постройку, к административной ответственности по статье 9.5 Кодекса об административных правонарушениях РФ [2]. Более того, законодатель возлагает обязанность на лицо, осуществившее постройку, за свой счет или самому произвести ее снос.

В исключительных случаях есть возможность признать право собственности за лицом, осуществившим самовольную постройку, но важно помнить, что право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Итак, правовой режим самовольной постройки предполагает две правовые возможности с прямо противоположной целевой направленностью. Это требование о признании права собственности на самовольную постройку и требование о сносе самовольной постройки [3].

Самовольная постройка – это постройка, созданная вопреки требованиям закона, а значит, к ней не применимо правило, установленное п. 1 ст. 218 ГК РФ, которое гласит, что право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом. В законе указано, что это право может быть признано за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

По мнению А.В. Зарубина и С.В. Потапенко, право собственности может быть признано за гражданином, создавшим самовольную постройку на земельном участке, который предоставлен ему для строительства по договору аренды [4], что представляется весьма спорным. Так, Р. Сайфуллина обращает внимание на то, что до 1 сентября 2006 года положение п. 3 ст. 222 ГК РФ устанавливало, что право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку. В настоящее же время лица, арендующие земельный участок и осуществившие

на нем самовольное строительство, формально не смогут претендовать на признание права собственности, не выкупив данный участок у собственника [5]. Таким образом, законодатель с 01.09.2006 исключил возможность признания права собственности на самовольную постройку за лицом, построившим самовольную постройку на чужом земельном участке, что подтверждается судебной практикой: юридическое лицо обратилось в арбитражный суд с иском к администрации города о признании права собственности на самовольно возведенное здание. Суд первой инстанции в иске отказал, сославшись на то, что земельный участок, на котором возведена самовольная постройка, в собственности, пожизненном наследуемом владении либо постоянном (бессрочном) пользовании истца не находится [6].

В Римском праве строение вообще не рассматривалось в качестве самостоятельного объекта права собственности, оно всегда переходило в собственность обладателя земельного участка. Действовал принцип «единой судьбы», при котором судьба возведенной постройки на чужом земельном участке определяется судьбой земельного участка, на котором она расположена [7].

В настоящее время положения п. 3 ст. 222 ГК РФ являются следствием принципа «единого объекта», согласно которому здание, строение и прочие возведенные постройки являются существенной частью земельного участка при условии их прочной связи. То есть земельный участок и возведенные на нем постройки образуют одну недвижимость. В свою очередь, нормы гражданского и земельного законодательства базируются на принципе «единой судьбы», т. е. оба объекта самостоятельны, но связаны единой судьбой, что не исключает ситуации разрыва правовой связи между постройкой и земельным участком, на котором она расположена [8]. Исходя из этого можно утверждать, что п. 3 ст. 222 ГК РФ является изъятием из «общего правила» принципа «единой судьбы» российского гражданского права. Безусловно, данный аспект правового регулирования оборота недвижимости требует тщательного исследования в целях формирования единообразия правоприменительной практики.

Между тем существует позиция, подкрепленная судебной практикой, согласно которой арендатор вправе требовать признания за ним права собственности на самовольную постройку. Обосновывается это тем, что Земельный кодекс РФ (ст. 22, 30) [9] предусматривает возможность предоставить землю для строительства объектов недвижимости, а в Гражданском кодексе (ст. 263) содержится норма, предусматривающая возможность собственнику земельного участка разрешить строительство на своем участке третьим лицам (в том числе и арендатору зе-

мельного участка), что и позволяет требовать признания права собственности на построенную самовольную постройку.

Наиболее верной кажется позиция, согласно которой арендатор вправе требовать признания права собственности на возведенную им самовольную постройку. Было бы правильно закрепить в законе право титульных владельцев (арендаторов) признавать право собственности на возведенные ими самовольные постройки, если земельный участок был предоставлен для строительства.

Тема легализации самовольных построек является проблемной, особенно в отсутствии четкого законодательного регулирования данного вопроса. А ведь признать право собственности на самовольную постройку едва ли не единственный выход стать полноправным хозяином имущества. Однако в настоящее время из-за многочисленных пробелов и неточностей в законодательстве сделать это достаточно сложно. Поэтому нужно помнить, что только при соблюдении требований закона возможно осуществить государственную регистрацию недвижимости.

*Список литературы:*

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (Принят Гос.

Думой 21 октября 1994 года) // СЗ РФ. – 1994. – № 22. – Ст. 2457.

2. Кодекс об административных правонарушениях Российской Федерации от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ // СЗ РФ. – 2002. – № 1 (ч. 1). – Ст. 1.

3. Димитриев М.А. Правовой режим самовольной постройки // Семейное и жилищное право. – 2012. – № 5. – С. 44–47.

4. Зарубин А.В. Признание права собственника на самовольную постройку / А.В. Зарубин, С.В. Потапенко // Известия вузов. Правоведение. – 2009. – № 6. – С. 225–233.

5. Сайфуллина Р. Регистрация права на самовольные постройки // Жилищное право. – 2012. – № 6. – С. 61–68.

6. Каширин А. Легализация самовольной постройки // ЭЖ-Юрист. – 2008. – № 10. – С. 27–33.

7. Гузанов Д.Е. Развитие законодательства о самовольных постройках // Хозяйство и право – 2012. – № 5.

8. Петрищев В. Признание права собственности на самовольную постройку, возведенную на чужом земельном участке // Хозяйство и право. – 2012. – № 1. – С. 57–61.

9. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // СЗ РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.

**Наумов А.С.**

*студент 11-Стр(б)ПСК, Кумертауский филиал  
ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный  
университет», Россия, г. Кумертау*

УДК 332

## КОМПЛЕКС МЕРОПРИЯТИЙ, НАПРАВЛЕННЫЙ НА УМЕНЬШЕНИЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

### COMPLEX OF MEASURES AIMED AT REDUCING DEBTS FOR HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

У населения (граждан) существует обязанность по оплате оказанных жилищно-коммунальных услуг организациям, которые предоставляют данные услуги. В настоящее время по разным причинам не все граждане свою обязанность по оплате выполняют добросовестно. ЖК РФ, который вступил в силу с 1 марта 2005 г., и Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства РФ от 23.05.06 № 306, предоставляют возможность не только активизировать рабо-

ты по взысканию задолженности, но и ужесточить меры, применяемые к должникам.

Можно выделить две группы причин, по которым население не производит оплату за потребленные жилищно-коммунальные услуги:

1) объективные – внешние, не связанные с личностью должника;

2) субъективные – связанные с личностью потребителя.

К субъективным причинам относятся:

- а) причины, связанные с доходами потребителя:
- размеры доходов – у граждан доход низкий или средний, они хотят платить, но не могут этого сделать из-за отсутствия материальных средств. Например, у гражданина уровень дохода не дает права на получение субсидии, но объем расходов не позволяет оплачивать жилищно-коммунальные услуги;
  - срок получения дохода – основным доходом трудоспособного населения является заработная плата, срок выдачи которой разный. Например, с 1995 по 2002 г. одной из основных причин формирования задолженности за жилищно-коммунальные услуги являлась массовая задержка выдачи заработной платы работодателями;
- б) причины, связанные с расходами потребителя:
- сезонные расходы, например, расходы на праздник (Новый год, день рождения и т. д.), на подготовку детей к школе и т. д.;
  - прочие крупные расходы, например приобретение мебели, автомобиля, бытовой техники и т. д.;
- в) причины, связанные с морально-психологическими факторами:
- умышленные неплательщики – допускают умышленное уклонение от оплаты начисленных платежей, например, по политическим причинам – не согласны с реформой жилищно-коммунального хозяйства;
  - неумышленные неплательщики – основной причиной неоплаты является элементарная «забывчивость»;
- г) причины, связанные с физиологическими факторами, например наличие у граждан-потребителей различных заболеваний. При отсутствии внешней помощи у граждан может возникнуть задолженность, которая гасится сразу после устранения породивших ее обстоятельств;
- д) причины, связанные с местом пребывания, временным отсутствием потребителя, что приводит к появлению разрыва между начислением платежей и их оплатой. Например, проживание в другом жилье либо в другом городе.
- К объективным причинам относятся:
- а) причины, связанные с качеством жилищно-коммунальных услуг, организацией системы его контроля – жилищно-коммунальные услуги не оказываются должным образом, а тарифы повышаются;
- б) причины, связанные с организацией системы начисления за жилищно-коммунальные услуги, например, несогласие с начисленными суммами. До выяснения для себя полного объема информации население не оплачивает жилищно-коммунальные услуги;
- в) причины, связанные с организацией системы сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги,

– некоторые препятствия (неудобно расположенные места приема платежей, квитанции на оплату рассылаются не всегда вовремя либо не доходят до потребителя и т. д.) отодвигают факт оплаты жилищно-коммунальных услуг на неопределенное время;

г) причины, связанные с реализацией права на получение льгот и субсидий, – реализация права семьи на получение компенсации зачастую сильно усложнена, например, долгим сроком или процедурой, и поэтому число лиц, получающих жилищные субсидии, может быть снижено неготовностью потребителя тратить время на оформление документов, отношением к раскрытию информации о доходах и социальному статусу малообеспеченного;

д) причины, связанные с тарифообразованием в жилищно-коммунальных услугах:

- причины, связанные с повышением цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги, – постоянный рост тарифов приводит к тому, что население не может перепланировать свой бюджет, и поэтому число неплатежеспособных граждан может возрасти;

- причины, связанные с действующим порядком ценообразования, точнее, с отсутствием гибкости в установлении цен. В соответствии с действующим законодательством органы ценового регулирования устанавливают фиксированные цены и тарифы на жилищно-коммунальные услуги, единые для всего муниципального образования (региона), с минимальным процентом рентабельности. Следствием такого регулирования является невозможность снижения цен поставщиками услуг и получение потребителями разных районов города услуг разного качества по одной цене;

е) причины, связанные с механизмом привлечения к ответственности за неоплату или несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг, например: отсутствие в муниципальных образованияах пени в качестве мер ответственности за нарушение дисциплины платежей; наличие у граждан-должников возможности в случае предъявления к ним иска оплатить сумму долга без дополнительных санкций до вынесения решения суда и т. д.;

ж) причины, связанные с недостатками информационного обеспечения, – недостаточное количество информации о жилищно-коммунальных услугах, плохое ее качество и ограниченный доступ к ней.

Кроме того, можно сегментировать и самих потребителей жилищно-коммунальных услуг. Вообще поведение потребителей в сфере оплаты за жилищно-коммунальные услуги определяется тремя основными факторами: доход на одного члена семьи, возраст, уровень образования и культуры.

С точки зрения работы с неплательщиками на рынке жилищно-коммунальных услуг целесообразно

но выделить три основных сегмента потребителей в зависимости от уровня доходов. Каждый из них обладает своими поведенческими особенностями.

В первый сегмент входит население с доходами ниже прожиточного минимума. Данный сегмент составляет около 17% населения. Большая часть данного сегмента пользуется льготами либо субсидиями на оплату жилищно-коммунальных услуг. Сами затраты на жилищно-коммунальные услуги составляют значительную часть от общих расходов в бюджете таких граждан. Основным критерий выбора какой-либо услуги для них – ее стоимость. Часто главной причиной неплатежей за жилищно-коммунальные услуги в данном сегменте является отсутствие денежных средств.

Следующий сегмент, с доходами выше прожиточного минимума, но ниже среднего по региону на душу населения, составляет около 51% населения. Стоимость услуг, как и в первом сегменте, оказывает существенное влияние на потребительские предпочтения. Однако это воздействие значительно меньше. Ограниченность денежных средств обуславливает необходимость постоянного выбора между оплатой жилищно-коммунальных услуг и приобретением каких-либо материальных либо нематериальных благ. Это в свою очередь оказывает достаточно сильное влияние на регулярность платежей за жилищно-коммунальные услуги. В случае если оплата жилищно-коммунальных услуг не является, по мнению потребителя, достаточно важным мероприятием, то он делает свой выбор в пользу приобретения других товаров или услуг.

Последний сегмент, с доходами выше среднего, – около 32% населения. Стоимость жилищно-коммунальных услуг составляет небольшую долю в общей структуре его расходов. При выборе и потреблении услуг данный сегмент большее внимание уделяет их качеству. Цена услуг не играет решающей роли. Основной причиной неплатежей за жилищно-коммунальные услуги данной группы является их «забывчивость». К другим причинам можно отнести неудовлетворенность качеством жилищно-коммунальных услуг.

Помимо дохода на поведение потребителей в сфере жилищно-коммунальных услуг большое влияние оказывает их образ жизни и возраст. Наиболее дисциплинированными плательщиками являются потребители пенсионного и предпенсионного возраста, которые с советских времен сохранили традицию полностью и своевременно расплачиваться за жилищно-коммунальные услуги вне зависимости от уровня дохода. Наименее «дисциплинированной» группой населения является молодежь, у которой данная традиция не сформировалась.

При прочих равных условиях индивиды с более

высоким уровнем образования и культуры оплачивают жилищно-коммунальные услуги более регулярно. Асоциальные слои населения с низким уровнем культуры (алкоголики, наркоманы и т. д.) относятся к группе злостных неплательщиков.

Поведенческие отличия представителей различных сегментов обуславливают и разные требования к жилищно-коммунальным услугам. Если для населения из первых двух сегментов по доходу, как правило, основным параметром является стоимость, то для представителей третьего сегмента – качество услуг. Соответственно наименьшие требования к качеству услуг предъявляют первый и второй сегменты.

Потребитель не понимает причин увеличения стоимости, что оказывает негативное воздействие на уровень неплатежей, особенно в двух первых сегментах.

Разные требования сегментов к жилищно-коммунальным услугам обуславливают необходимость дифференцированного подхода к работе с неплательщиками из различных сегментов. Если все меры воздействия на должников в данной сфере условно разделить на правовые, финансово-экономические, информационные и организационные, в настоящее время предприятиями ЖКХ в основном задействована первая группа мер, потенциал остальных групп раскрыт в гораздо меньшей степени. В то же время интенсификация их использования могла бы способствовать увеличению платежей за жилищно-коммунальные услуги.

В связи с тем что для представителей первого по доходам сегмента большое значение имеет стоимость услуг, то помимо мер правового воздействия, которые применялись к неплательщикам (отключение воды, тепла и т. д.), целесообразно применение финансово-экономических мер стимулирующего характера, например использование системы скидок в случае своевременной оплаты за жилищно-коммунальные услуги.

Для потребителей из второго сегмента, обладающих необходимыми финансовыми ресурсами для оплаты жилищно-коммунальных услуг, целесообразна разработка комплекса мер финансово-экономического и информационного характера, т. е. помимо разработки системы скидок по оплате жилищно-коммунальных услуг необходимо проводить работу по разъяснению преимуществ своевременной оплаты за жилищно-коммунальные услуги и последствий несвоевременной оплаты.

Для третьего сегмента, наиболее чутко реагирующего на качество услуг и уделяющего меньше внимания их стоимости, целесообразно разработать набор мер информационного характера. Важным направлением является и улучшение качества жилищно-коммунальных услуг с включением ряда

организационных мероприятий. Это позволит, с одной стороны, за счет повышения качества услуг улучшить отношение к предприятиям ЖКХ, а с другой, – объяснить необходимость своевременной оплаты за жилищно-коммунальные услуги.

Все мероприятия, проводимые в рамках работы с должниками во всех сегментах потребителей, должны быть доведены до населения для формирования необходимого общественного мнения.

В настоящее время можно выделить два основных направления противодействия образованию задолженности за жилищно-коммунальные услуги у населения: 1) снижение и 2) предупреждение задолженности.

Выше были изложены причины возникновения задолженности за жилищно-коммунальные услуги, теперь рассмотрим, какую работу необходимо проводить с населением, чтобы предупредить задолженность либо (если она уже образовалась) снизить ее.

Для того чтобы предупредить формирование задолженности у населения, необходимо:

- 1) осуществить меры социальной защиты населения с низким доходом;
- 2) применять меры стимулирующего характера для дисциплинированных плательщиков, а также разовые мероприятия по сглаживанию «сезонности»;
- 3) совершенствовать систему ответственности;
- 4) осуществлять информационное сопровождение всех происходящих в ЖКХ процессов;
- 5) совершенствовать системы и методы организации; начисления и сбора платежей;
- 6) повышать качество жилищно-коммунальных услуг, совершенствовать процесс их предоставления и контроля.

#### **Меры социальной защиты населения с низким доходом.**

В первую очередь необходимо осуществлять мероприятия, направленные на исключение формирования задолженности социальных групп населения с низкими доходами.

К населению с низкими доходами относятся:

- граждане, получающие пенсии, пособия, стипендии;
- матери-одиночки, семьи с двумя и более детьми;
- работники учреждений бюджетной сферы;
- трудоспособные безработные, не получающие пособия.

Стоимость услуг для данных граждан имеет большое значение. Поэтому при своевременной их оплате можно использовать системы скидок (льготы, субсидии и т. д.).

#### **Меры стимулирующего характера для дисциплинированных плательщиков и разовые меро-**

#### **приятия по сглаживанию сезонности.**

Для дисциплинированных плательщиков могут применяться скидки со стоимости жилищно-коммунальных услуг путем проведения различных акций, лотерей и т. д. Например, при условии своевременной оплаты предыдущих девяти месяцев плата за жилищно-коммунальные услуги снижается в каждом шестом месяце на 1–3%.

#### **Информационное сопровождение всех происходящих в ЖКХ процессов.**

Все происходящие в жилищно-коммунальном комплексе региона процессы должны иметь информационную поддержку.

В настоящее время существуют такие формы информирования населения, как:

- информационные стенды на подъездах домов;
- информационные стенды в организациях, участвующих в процессах предоставления жилищно-коммунальных услуг;
- информация в СМИ.

Кроме этого необходимо:

а) проводить мероприятия по популяризации ЖКХ – создание в СМИ положительного образа работника ЖКХ, проведение открытых уроков с представителями ЖКХ в учебных заведениях, проведение всевозможных круглых столов и т. д.;

б) сделать тему задолженности населения за жилищно-коммунальные услуги общеизвестной – разовые акции по масштабному информированию всех слоев населения о проблеме задолженности за жилищно-коммунальные услуги с приданием мероприятию социальной остроты и значимости через указание конкретных целей и работ, которые необходимо выполнять на собранные от населения средства.

Основная цель проведения всех перечисленных мероприятий – объединение усилий органов местного самоуправления, работников ЖКХ всех уровней, СМИ и общественности по решению проблем, связанных с задолженностью населения за жилищно-коммунальные услуги.

В настоящее время для населения важным фактором задолженности по оплате услуг является их ненадлежащее оказание.

Граждане уделяют большое внимание качеству предоставляемых услуг, которое зависит от деятельности управляющей и (или) жилищной организации. Развитие конкуренции в этой сфере может быть основано на изменении самого процесса оказания жилищных услуг: работа сантехников в удобные для жителей часы, немедленное реагирование на заявки граждан, четкий график выхода специалиста по заявке, наличие в каждом доме четких перечней работ в счет ежемесячных платежей по техническому обслуживанию и стоимости работ по ремонту в ну-

триквартирных сетей и оборудования и т. п.

Все перечисленные меры помогают повысить уровень собираемых платежей, но не направлены на решение проблемы снижения уже имеющейся задолженности. Мероприятия по снижению задолженности направлены на конкретного потребителя.

Можно выделить несколько направлений снижения задолженности.

Рассмотрим данные направления подробно.

1. Общие мероприятия по предупреждению задолженности. Субъективные причины, способствующие возникновению задолженности, являются отчасти следствием объективных причин, т. е. тех, которые не связаны с конкретным потребителем. Предупреждение задолженности как раз направлено на устранение объективных причин. Значит, мероприятия по предупреждению задолженности частично влияют на снижение задолженности.

В частности, возможность неоплаты потребителем по морально-психологическим причинам и по причинам, связанным с крупными расходами, во многом обусловлена слабостью системы привлечения к ответственности за неоплату или несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг. Задолженность лиц, не оплачивающих жилищно-коммунальные услуги по физиологическим причинам, обусловлена негибкой системой сбора платежей (организационный аспект), т. е. отсутствием альтернативных способов сбора. Причины, связанные с местом пребывания потребителя, коррелируют с системой привлечения к ответственности и организационным аспектом системы сбора платежей. А неоплата жилищно-коммунальных услуг в связи с низким уровнем дохода может быть решена устранением организационных неполадок в системе предоставления льгот и субсидий, а также повышением гибкости системы тарифообразования в ЖКХ.

Таким образом, проведение мероприятий по совершенствованию системы платежей за жилищно-коммунальные услуги, системы предоставления льгот и субсидий, механизмов ответственности и повышения качества позволит снизить часть задолженности, возникшей по организационным и информационным причинам.

2. Дополнительные (предупредительные) мероприятия, направленные на конкретного должника. Под данными мероприятиями подразумевается оказание должнику консультационной помощи.

Мероприятия чаще всего применяются к потребителям, чьи доходы ниже прожиточного минимума.

Основным инструментом выявления потребности в данных мероприятиях является мониторинг задолженности. По результатам мониторинга необходимо выявление задолженности свыше трех меся-

цев (именно в этот период она приобретает устойчивый характер) и применение данных мероприятий к соответствующему кругу должников. В этом случае используются мероприятия консультационного характера, направленные на предложение должнику (с учетом обстоятельств его жизни):

а) способов снижения расходов, таких как обращение за мерами социальной защиты и обмен квартиры на меньшую и т. п.;

б) способов дополнительного извлечения доходов, например сдача в наем или поднаем комнаты в его квартире;

в) альтернативных способов погашения задолженности, например обработка.

3. Меры договорной ответственности, направленные на конкретного должника. Меры договорной ответственности могут включать в себя:

- начисление пеней;

- отключение либо ограничение предоставления жилищно-коммунальных услуг.

В соответствии с ЖК РФ начисление пеней не только становится мерой договорной ответственности, но и приобретает характер законной неустойки (т. е. не требует наличия договора, взыскивается на основании закона). За несвоевременную или не полностью внесенную плату за жилищно-коммунальные услуги начисляются и взыскиваются пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России. Пени начисляются за каждый день просрочки. Поэтому несвоевременно оплачивать жилье и коммунальные услуги невыгодно.

Отказ от предоставления жилищных услуг, а также отключение части коммунальных услуг – практически безотказный способ влияния на снижение задолженности. Но обязательным принципом отключения (ограничения) от предоставления жилищно-коммунальных услуг является соблюдение законности отключений (ограничений).

4. Меры пресудебного воздействия, направленные на конкретного должника. Данные меры заключаются в информировании должника о намерении обратиться в суд за взысканием задолженности. Фактически это может выражаться в направлении должнику уведомления о необходимости погашения задолженности или копии искового заявления.

Значение данных мероприятий заключается в выполнении функции напоминания о необходимости оплаты за жилищно-коммунальные услуги.

5. Меры судебного воздействия на конкретного должника. Данные меры связаны с понуждением должника к совершению действий по оплате жилищно-коммунальных услуг. В случае отсутствия дохода должника происходит обращение взыскания на его имущество.

Данные меры не могут применяться, если долж-

ным образом не выполнены меры предсудебного воздействия.

Как правило, суд выносит решение о взыскании не только суммы задолженности, но и всех судебных расходов. Причем их размер напрямую зависит от суммы задолженности: чем больше сумма задолженности, тем больше размер государственной пошлины.

Погашение задолженности на основании решения суда осуществляется путем удержания из заработной платы, пенсии, иного дохода. Возможен такой вариант, как наложение ареста на собственность неплательщика. Иногда по судебному решению с должника не взыскивают задолженность, а выселяют его из занимаемого жилого помещения в связи с систематической неоплатой жилищно-коммунальных услуг. В отношении граждан, проживающих на условиях договора найма, это реализуется путем предоставления ему помещения с меньшей площадью (в пределах норм площадью общежития). В отношении собственников квартир такая возможность (выселение) не предусмотрена.

Но не всегда задолженность при вынесении судебного решения в пользу истца будет взыскана с ответчика. В судебной практике возникают случаи, когда от судебных приставов приходит акт о невозможности взыскания долга.

**Шарипова И.А.**

**Идрисова К.О.**

*Кумертауский филиал ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау*

Важное мероприятие при проведении работы с должниками за жилищно-коммунальные услуги – совершенствование всех систем, связанных с процессом их предоставления и оплаты.

С потребителем, не оплачивающим жилищно-коммунальные услуги, нужно провести следующую работу:

- 1) узнать у него причины неплатежей;
- 2) при наличии технических возможностей провести законное отключение от жилищно-коммунальных услуг;
- 3) при отсутствии такой возможности предупредить его о судебном способе взыскания; если добровольной оплаты не последовало, применяется судебное принуждение.

*Список литературы:*

1. *Методические материалы по управлению жилой недвижимостью «Стандарты управления многоквартирным домом».* Раздел «Финансы и бухгалтерия». – М., 2007.

2. *Закон о взимании пени за просрочку оплаты жилищно-коммунальных услуг* вступил в силу. Начисление и взимание пени будет осуществляться на сумму задолженности, образованной с 1 января 2011 года. Предполагается, что пеня за просрочку оплаты должна составить 0,01% за каждый день просрочки.

УДК 332

## **АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА г. КУМЕРТАУ**

### **ANALYSIS OF THE HOUSING FUND IN THE KUMERTAU**

За последние десятилетия в ЖКХ накопилось немало проблем: неэффективное использование отрасли бюджетных средств, отсутствие работающих механизмов управления жильем, высокий процент износа жилого фонда – все они послужили причинами запуска в России реформы ЖКХ. Современная система управления ЖКХ изжила себя и доказала свою неэффективность по всем отраслям.

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод: существующая система управления в ЖКХ требует кардинального реформирования.

Реформа жилищно-коммунального хозяйства

формально началась с принятия Закона «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 г., который наметил переход отрасли на самооплачиваемость, когда население станет целиком оплачивать все жилищно-коммунальные услуги.

Реформирование жилищно-коммунального хозяйства направлено на повышение роли органов местного самоуправления, самостоятельности и ответственности хозяйствующих субъектов различных форм собственности, обеспечивающих непосредственное обслуживание потребителей жилищно-коммунальных услуг и имеющих правовые и финан-

совые возможности не только для осуществления текущей эксплуатационной деятельности, но и для развития объектов жилищно-коммунального назначения. Организаторы реформы выделяют основные направления ее реализации: повышение качества коммунальных услуг, модернизация, переселение граждан из аварийного жилья, внедрение ресурсо-энергоэффективных технологий в отрасли.

Приоритетным направлением деятельности ЖКХ является реализация энергоресурсосбережения.

Энергоресурсосбережение представляет собой комплексную проблему, которая включает все элементы систем инженерного обеспечения объектов, обеспечения заданного микроклимата, ведения технологического процесса в производственных зданиях, а также архитектурно-планировочные и строительные решения зданий и расположение их на местности по отношению к источникам инженерного обеспечения.

При проектировании нового, реконструкции и эксплуатации существующего объекта, с целью обеспечения необходимого потребления теплоты на отопление, вентиляцию, кондиционирование воздуха, горячее водоснабжение и технологические нужды, крайне необходимо добиваться оптимальных инженерных решений.

Здесь имеются в виду следующие мероприятия:

1. Создание здания, имеющего оптимальные объемно-планировочные решения с учетом его функционального назначения.

2. Создание зданий с разумной, в каждом случае обоснованной площадью остекления, обеспечивающей требуемый уровень коэффициента естественной освещенности.

3. Разработка и внедрение эффективных строительных конструкций наружных ограждений, обеспечивающих оптимальный уровень теплозащиты здания в целом.

4. Расположение здания на плане с учетом розы ветров, рельефа местности и перспективной застройки территории.

5. Внедрение совершенной технологии.

6. Выбор рациональных систем отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, в большинстве случаев отвечающих требованиям СНиП.

7. Разработка обоснованного уровня автоматизации, управления технологическими процессами, системами обеспечения требуемого микроклимата.

8. Проведение экспертизы зданий в части соответствия их теплотехнических показателей нормативным требованиям по энергоресурсосбережению.

9. Установка приборов учета электроэнергии, горячей и холодной воды, газа и тепловой энергии минимум на вводе в здание.

10. Необходима замена изношенных инженерных коммуникаций в ветхом жилом фонде.

В ходе работы была собрана информация о применяемых энергосберегающих мероприятиях ремонтно-эксплуатационными участками города Кумертау и было выявлено, в каких из этих домов был проведен капитальный ремонт с полной или частичной заменой инженерных коммуникаций.

Провели визуальный осмотр зданий и определили участки, на которых жилой фонд наиболее изношен.

По полученной информации определили средний процент износа жилого фонда по городу Кумертау, и он составил 43,6%.

Исходя из полученных результатов можно сделать вывод, что на территории города Кумертау планомерно ведется работа по замене инженерных коммуникаций, что позволяет привести расход ресурсов в соответствие нормативным требованиям по энергоресурсосбережению. Но существуют еще много проблем, в частности:

- процесс выполнения работ по замене инженерных сетей протекает медленно;

- недостаточность оптимизации процесса проведения работ;

- нехватка современных технологий, с помощью которых можно улучшить качество выполняемых работ.

Из положительного можно отметить, что практически во всех домах нашего города были установлены счетчики учета расхода холодной и горячей воды. Частично устанавливаются счетчики учета расхода тепла, что позволяет рационально использовать ресурсы.

Жители заметили сокращение затрат на оплату жилищно-коммунальных услуг. Многие в частном порядке устанавливают счетчики расхода газа.

Для оптимизации процессов проведения работ необходимо:

- внедрение там, где это экономически целесообразно, децентрализованных источников теплоснабжения;

- снижение теплопотерь в инженерных сетях путем постепенного перехода на современные трубопроводы, в т. ч. на тепловые сети с пенополиуретановой изоляцией;

- оптимизацию режимов работы сетей тепло- и водоснабжения через внедрение систем автоматизированного управления и регулируемого привода насосных агрегатов, замену насосов с завышенной установленной мощностью;

- реконструкцию тепловых пунктов с применением эффективного тепломеханического оборудования;

- широкое использование аппаратуры контроля и диагностики состояния внутренней поверхности оборудования и систем тепло- и водоснабжения;

- применение новейших методов и технологий;

- замена изношенной запорной арматуры и

санитарно-технических устройств в квартирах и индивидуальных домах;

- внедрение оптимальных графиков регулирования с использованием средств автоматики и контроля, перераспределение тепловых нагрузок путем кольцевания тепловых сетей;

- замена и прочистка сетей с применением новых методов прочистки бестраншейным способом;

- проведение режимно-наладочных работ в тепловых сетях и системах отопления и горячего водоснабжения зданий.

**Исмагилова Т.В.**

кандидат экономических наук,  
кафедра «Финансы и банковское дело» ФГБОУ ВПО «Уфимский  
государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа

**Михайлов В.С.**

студент 5-го курса ФГБОУ ВПО «Уфимский  
государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа

**Карамова Л.Ф.**

кандидат экономических наук ФГБОУ ВПО «Уфимский  
государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа

*Список литературы:*

1. *Официальный сайт* городского округа города Кумертау. – Режим доступа: <http://www.admkumertau.ru/>.

2. *Жилищный кодекс* Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004 г.) (действующая редакция от 01.09.2013 г.).

3. *Гассуль В.* Управление капитальным ремонтом многоквартирного дома в системе ЖКХ: пособие для практической деятельности работников ЖКХ.

УДК 336.717.111.7-027.31

## **ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РАМБУРСНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

Необходимо рассмотреть перспективы развития рамбурсного кредитования в сфере жилищного хозяйства Республики Башкортостан, которые заключаются в возможности инструмента межбанковского рамбурсирования в настоящее время способствовать осуществлению международных расчетов с использованием документарного аккредитива, также вопрос имеет большое значение для экономической науки. Более того, иногда без участия рамбурсирующего банка невозможны подтверждение аккредитива или организация его финансирования. В связи с этим банки начинают активно предлагать услуги по межбанковскому рамбурсированию другим финансовым институтам, что свидетельствует о развитии данного направления банковской деятельности.

*Ключевые слова:* жилищное, коммунальное, хозяйство, республика, Башкортостан, кредит, продукт, рамбурсный, инновация, индустрия, банк, сфера, производство, организация, разработки, исследования, кооперация, трудоустройство.

## **PROSPECTS OF RAMBOUSKOVA LENDING DEVELOPMENT IN THE HOUSING OF THE BASHKORTOSTAN REPUBLIC**

Need to consider the prospects of development reimbursement lending in housing Bashkortostan are the ability to instrument interbank reimbursement currently contribute to the implementation of international payments using documentary credit in question is also of great importance for economic science. Relevance of the topic prospects rumbas lending in Russia is the possibility of inter-bank reimbursements tool currently support the implementation of international payments using documentary credit. Moreover, sometimes without reimbursing bank letter of credit confirmation is not possible, or the organization of its funding.

*Key words:* housing, utilities, agriculture, Republic Bashkortostan, credit, product reimbursement, innovation, industry, bank, scope, production, organization, development, research, cooperation, employment.

Перспективы развития рамбурсного кредитования в сфере жилищного хозяйства Республики Башкортостан заключаются в возможности инструмента межбанковского рамбурсирования в настоящее время способствовать осуществлению международных расчетов с использованием документарного аккредитива, также вопрос имеет большое значение для экономической науки. Более того, иногда без участия рамбурсирующего банка невозможны подтверждение аккредитива или организация его финансирования. В связи с этим многие банки начинают активно предлагать услуги по межбанковскому рамбурсированию другим финансовым институтам, что свидетельствует о развитии данного направления банковской деятельности [2].

Использование документарных аккредитивов в международных расчетах довольно распространено явление в настоящее время. К тому же все меньше остается спорных вопросов касательно механизма проведения расчетов в сфере жилищного хозяйства Республики Башкортостан с использованием этого инструмента. Унифицированные правила и обычаи для документарных аккредитивов № 600 подробно и однозначно описывают порядок взаимоотношений между сторонами по аккредитиву, в особенности между бенефициаром и банком-эмитентом. В случае если выполнение обязательства по аккредитиву или негоциация осуществляется исполняющим банком, банк-эмитент документарного аккредитива обязан возместить ему выплаченные по аккредитиву суммы. При этом указанное возмещение может быть осуществлено несколькими способами:

1. Кредитование банком-эмитентом счета исполняющего банка, открытого в банке-эмитенте.
2. Дебетование исполняющим банком счета банка-эмитента, открытого в этом исполняющем банке.
3. Прямой перевод денежных средств банком-эмитентом в исполняющий банк.

Однако в последние десятилетия в международной практике получил широкое распространение четвертый способ осуществления возмещения банком-эмитентом исполняющему банку денежных средств, уплаченных последним по документарному аккредитиву. Это случилось ввиду увеличения количества валют, используемых в международных расчетах, увеличения количества самих расчетов с использованием документарных аккредитивов в сфере жилищного хозяйства Республики Башкортостан, а также в связи с невозможностью открывать счета во всех банках, с которыми осуществляется работа по документарным аккредитивам. Речь идет о межбанковском рамбурсировании [6].

Межбанковское рамбурсирование в РФ в перспективе может представлять собой механизм ор-

ганизации возмещения исполняющему банку денежных средств, выплаченных им по аккредитиву, путем предъявления требования о возмещении третьей стороне рамбурсирующему банку. Рамбурсирующий банк в свою очередь, осуществив возмещение исполняющему банку, требует возмещения со стороны банка-эмитента. Исполняющий банк, получающий возмещение от рамбурсирующего банка, называется «рамбурсирующийся банк». Участие в схеме расчетов с использованием документарного аккредитива рамбурсирующего банка также позволяет исполняющему банку получить дополнительную уверенность, что возмещение выплаченных денежных средств будет осуществлено. Однако проблема заключается в том, что УСР 600 лишь поверхностно оговаривают порядок взаимодействия банков при межбанковском рамбурсировании, так как это не относится напрямую к выполнению обязательств по аккредитиву. Принципиально иной подход к осуществлению межбанковского рамбурсирования заключен в специальной публикации Международной торговой палаты Унифицированных правил для межбанковского рамбурсирования № 725, публикация Международной торговой палаты 2008 г. (далее URR 725). Если порядок предоставления возмещения банком-эмитентом исполняющему банку денежных средств, выплаченных по аккредитиву, подчинен этим правилам, это позволяет расширить возможности банка-эмитента при организации подтверждения и финансирования его аккредитивов другими банками. Далее мы рассмотрим две существующие на сегодняшний день практики организации межбанковского рамбурсирования, поскольку они в равной степени применимы, но в то же время имеют ряд принципиальных различий, которые сводятся по большому счету к наличию или отсутствию обязательств у рамбурсирующего банка осуществить возмещение при получении требования от исполняющего банка [4].

Ключевой момент в организации межбанковского рамбурсирования в РФ на основании УСР 600 заключается в том, что рамбурсирующий банк не обязан предоставлять возмещение исполняющему банку по первому требованию, а только имеет такую возможность. Ответственным за возмещение средств исполняющему банку всегда является банк-эмитент, даже в случае, если рамбурсирующий банк отказался предоставлять такое возмещение. В этой связи организация межбанковского рамбурсирования на основе правил УСР 600 не является надежной мерой защиты интересов исполняющего банка, который выплачивает денежные средства по аккредитиву. Рамбурсирующий банк в данном случае лишь один из источников получения возмещения, не более того. Поэтому в современной банковской практике

указание наименования рамбурсирующего банка в тексте аккредитива при подчинении процесса рамбурсирования UCP 600 встречается очень редко.

Совсем иная ситуация с осуществлением межбанковского рамбурсирования при подчинении этого порядка специальной публикации Международной торговой палаты URR 725. Далее мы более подробно поговорим о практике применения этих правил, их особенностях и основных отличиях от правил, зафиксированных в UCP 600 [5].

Межбанковское рамбурсирование подчиняется URR 725 в случае, если ссылка на эти правила включена в текст самого аккредитива. Такая практика работы получила в настоящее время большее распространение в силу возможности установить иной порядок отношений между рамбурсирующимся, рамбурсирующим банками и банком-эмитентом, отличный от порядка UCP 600 [1].

Итак, банк-эмитент документарного аккредитива при направлении рамбурсного полномочия рамбурсирующему банку может дать (и, как правило, дает) инструкции на выдачу рамбурсного обязательства от имени рамбурсирующего банка в пользу исполняющего банка. Исполняющий банк, выполнив обязательство или неогоцировав по надлежащему представлению, направляет рамбурсное требование рамбурсирующему банку и получает возмещение денежных средств в сфере жилищного хозяйства Республики Башкортостан. Рамбурсирующий банк после этого получает возмещение от банка-эмитента. Следует отдельно подчеркнуть, что рамбурсирующий банк с момента выдачи рамбурсного обязательства становится обязанным предоставить возмещение исполняющему банку, если все условия рамбурсного обязательства будут соблюдены, причем указанное рамбурсное обязательство является безотзывным. Подробный порядок взаимоотношений сторон при организации межбанковского рамбурсирования, включая сферы обязательств и ответственности сторон, участвующих в возмещении денежных средств, прописан в URR 725.

С точки зрения URR 725 рамбурсное обязательство представляет своего рода гарантию возмещения платежей банком-эмитентом. Рамбурсное полномочие, в свою очередь, по сути является инструкцией и контргарантией, выпускаемой в пользу рамбурсирующего банка. Однако приведенная аналогия дана лишь для лучшего понимания характера взаимоотношений между банком-эмитентом, рамбурсирующим банком и рамбурсирующимся (исполняющим) банком и никак не является попыткой углубиться в рассмотрение особенностей использования банковской гарантии во взаимоотношениях между банками. Конечно, теоретически можно заменить отношения по межбанковскому рамбурсирова-

нию выпуском контргарантии и гарантии со стороны рамбурсирующего банка в пользу исполняющего банка, но это не выглядит оправданным и логичным при существующей практике выпуска безотзывных рамбурсных обязательств [3].

Основные принципы организации межбанковского рамбурсирования могут быть использованы не только для организации простого возмещения денежных средств исполняющему банку, но и для организации подтверждения и финансирования документарных аккредитивов, выпускаемых российскими банками. Действительно, некоторые российские банки могут испытывать дефицит свободных лимитов по торговому финансированию в сфере жилищного хозяйства Республики Башкортостан и документарным операциям со стороны иностранных банков, вследствие чего их возможности по поиску подтверждающего банка для выпускаемых ими документарных аккредитивов могут быть ограничены. В то же время ряд крупнейших российских банков, входящих в топ-20, имеют развитую сеть как банков-корреспондентов, так и банков-партнеров в области торгового финансирования и документарных операций и не испытывают недостатка в подобного рода межбанковских лимитах. В связи с этим крупнейшие российские банки, особенно в последнее время, стали очень активно развивать и предлагать остальным российским банкам услугу по выпуску безотзывного рамбурсного обязательства к выпускаемым этими российскими банками документарным аккредитивам, требующим подтверждения или финансирования со стороны иностранных финансовых институтов.

Как мы уже установили, механизм выпуска и функционирования безотзывного рамбурсного обязательства, подчиненного URR 725, не зависит от непосредственных расчетов по документарному аккредитиву. Иностранному банку будет рассматривать кумулятивный риск на банк-эмитент и рамбурсирующий банк, то есть рамбурсное обязательство, выданное рамбурсирующим банком, будет рассматриваться как дополнительное обеспечение исполнения обязательств банка-эмитента осуществить возмещение исполняющему банку. Именно этот фактор и позволяет использовать безотзывное рамбурсное обязательство как дополнительную гарантию исполнения платежных обязательств банка-эмитента со стороны одного из крупнейших российских банков.

Еще одним фактором, способствующим распространению безотзывных рамбурсных обязательств, является то, что у крупнейших банков России в настоящее время появляется возможность развиваться. Они более охотно, чем зарубежные финансовые институты, открывают лимиты по торговому финанси-

рованию и документарным операциям на остальные российские банки, которые находятся на более низких ступенях рейтингов.

В случае если межбанковское рамбурсирование основывается исключительно на условиях UCP 600, межбанковские лимиты не используются, так как рамбурсирующий банк не несет никаких обязательств предоставить возмещение исполняющему банку. Вследствие этого комиссионное вознаграждение рамбурсирующего банка сводится к технической комиссии за осуществление возмещения исполняющему банку. Естественно, указанную комиссию уплачивает банк-эмитент, который и выступил инициатором определенного порядка возмещения денежных средств в сфере жилищного хозяйства Республики Башкортостан. Совсем по-другому обстоит дело при организации межбанковского рамбурсирования на основе URR 725, связанного с выпуском безотзывного рамбурсного обязательства. В этом случае рамбурсирующий банк принимает риск на банк-эмитент в рамках установленных лимитов. Поэтому помимо технической комиссии за осуществление платежа в пользу исполняющего банка на основании получения рамбурсного требования уплате подлежит также и комиссия за выпуск самого рамбурсного обязательства. Размер этого комиссионного вознаграждения зависит от многих факторов, среди которых можно выделить следующие:

1. Заинтересованность рамбурсирующего банка в предоставлении данной услуги другим банкам.
2. Наличие и использование лимитов рамбурсирующего банка для целей выпуска безотзывных рамбурсных обязательств.
3. Сотрудничество между банками в других областях банковского бизнеса.
4. Наличие положительного опыта сотрудничества.

Несмотря на очевидные преимущества использования межбанковского рамбурсирования, иногда при организации процесса возмещения денежных средств исполняющему банку, который выполнил обязательство или неогоцировал по надлежащему представлению, могут возникнуть некоторые сложности:

1. Рамбурсирующий банк не получает авторизацию на выпуск рамбурсного обязательства от банка-эмитента. Такая ситуация возможна, когда банк-эмитент включает в текст аккредитива наименование рамбурсирующего банка, указывает, что межбанковское рамбурсирование регулируется в соответствии с URR 725, при этом рамбурсные полномочия рамбурсирующему банку не направляются и рамбурсное обязательство не выдается. Таким образом, некоторые недобросовестные банки пытаются выполнить требования исполняющего (или

подтверждающего) банка о наличии порядка межбанковского рамбурсирования без оплаты дополнительных расходов, рассчитывая на то, что такие витиеватые формулировки документарного аккредитива будут устраивать исполняющий (подтверждающий) банк. Рекомендация в таких случаях одна – необходимо четко разбираться в порядке организации межбанковского рамбурсирования и настаивать на изменении формулировок аккредитива, допускающих двойное толкование.

2. Отмена выпущенного рамбурсного полномочия банком-эмитентом. URR 725 допускают направление рамбурсных полномочий рамбурсирующему банку без дальнейшей просьбы выпустить безотзывное рамбурсное обязательство. В этом случае порядок межбанковского рамбурсирования будет аналогичным порядку организации возмещения денежных средств исполняющему банку, зафиксированному в UCP 600. То есть, если банк-эмитент не просил рамбурсирующий банк выпустить безотзывное рамбурсное обязательство, он может в любой момент изменить или отменить свои рамбурсные полномочия. В связи с этим исполняющему банку необходимо четко разбираться в тонкостях организации межбанковского рамбурсирования в сфере жилищного хозяйства Республики Башкортостан и настаивать на организации банком-эмитентом выпуска безотзывного рамбурсного обязательства, если это необходимо.

В заключение можно сделать вывод, что на данный момент российские банки при осуществлении международных документарных операций могут выступать в роли конкурентов за лимиты иностранных банков и за клиентскую базу. Сотрудничество в области межбанковского рамбурсирования превращает вчерашних соперников в партнеров, позволяя зарабатывать и тем, и другим, эффективно использовать лимиты иностранных банков и удовлетворять желания клиентов по поводу подтверждения и финансирования документарных аккредитивов без перевода клиента из одного банка в другой. Как следствие, абсолютно все стороны, участвующие в процессе, остаются довольны и пользуются преимуществами такого сотрудничества.

Многие иностранные банки заняли выжидательную позицию в отношении предоставления кредитных ресурсов российским банкам (особенно средним и мелким) и готовы были финансировать внешнеторговые сделки только при наличии дополнительного покрытия кредитных рисков. Другими словами, наблюдаемая на тот момент в мире общая тенденция «бегства к качеству» (flight to quality)<sup>6</sup> не обошла стороной и такой сегмент рынка, как торговое финансирование в сфере жилищного хозяйства Республики Башкортостан, и выразилась в заметном

увеличении спроса со стороны частного сектора на услуги экспортных кредитных агентств, международных финансовых организаций и банков развития. Если раньше под страховку или гарантии ЭКА в основном организовывались сделки по долгосрочному финансированию импорта оборудования, то в кризис многие участники международной торговли столкнулись с невозможностью привлечения даже краткосрочного финансирования без страхового или гарантийного покрытия со стороны национальных экспортных кредитных агентств. Большинство экспортных кредитных агентств приняли антикризисные меры, направленные на либерализацию условий предоставления покрытия. Таким образом, традиционная роль ЭКА как государственных инструментов поддержки национального экспорта стала вновь востребованной.

Рынок торгового финансирования восстанавливается, иностранные банки открывают (хотя зачастую и не в прежних докризисных объемах) ранее закрытые кредитные лимиты на российские банки, увеличиваются сроки финансирования, наблюдается постепенное снижение процентных ставок.

Ценовые конкурентные преимущества будут на стороне крупных российских банков (прежде всего банков с государственным участием) и дочерних кредитных организаций крупных иностранных банков. Можно также предположить, что наиболее популярными инструментами торгового финансирования будут документарные аккредитивы и банковские гарантии – традиционные, проверенные временем инструменты, понятные участникам рынка и регулируемые международными унифицированными правилами. Если говорить о современных аспектах использования межбанковского рамбурсирования российскими банками при организации международных расчетов с использованием документарного аккредитива, то стоит отметить следующее: в настоящее время выпуск безотзывных рамбурсных обязательств распространен среди крупнейших российских банков, в которых данный банковский продукт внедрен и апробирован. Причем активными пользователями этой услуги становятся банки, которые находятся гораздо ниже по рейтингу, чем банки, предлагающие выпуск безотзывных рамбурс-

ных обязательств в сфере жилищного хозяйства Республики Башкортостан. Как следствие, средние по размеру российские банки имеют в своем распоряжении лимиты по торговому финансированию и документарным операциям со стороны иностранных банков в достаточном количестве, чтобы обходиться без привлечения в схему расчетов рамбурсирующего банка и без дополнительных затрат на совершение операции. Тем не менее, межбанковское рамбурсирование остается привлекательным банковским продуктом, который, безусловно, найдет своего потребителя и поможет некоторым российским финансовым институтам расширить свои возможности в области торгового финансирования и документарных операций.

*Список литературы:*

1. *Арена А.Л.* Социальная сфера Республики Башкортостан. – Киров: Прогресс, 2013. – С. 45–78.
2. *Сирия П.И.* Экономическое развитие Уфимского района. – М.: Дредноут, 2013. – С. 56–89.
3. *Марина Р.Ю.* Развитие уфимской социальной инфраструктуры. – М.: ИНФРА-М, 2013. – С. 45–67.
4. *Баранов С.Ц.* Развитие муниципалитетов Уфы. – Москва: «ИНФРА-М», 2013. – С. 67–78.
5. *Павлов Г.Г.* Экономическое развитие Уральского региона. – М.: Тула, 2013. – С. 45–78.
6. *Медина Ф.О.* Муниципальная сеть инфраструктуры Башкортостана. – СПб.: Бриллиант, 2013. – С. 35–58.

*List of literature:*

1. *Arena A.L.* Social welfare issues in Bashkortostan. – Kirov: Progress, 2013. – P. 45–78.
2. *Syria P. I.* Economic development of the urban district of Ufa. – M.: Dreadnought, 2013. – P. 56–89.
3. *Marina R.Y.* Development of social infrastructure in Ufa. – M.: INFRA-M, 2013. – P. 45–67.
4. *Baranov S.C.* Development of municipal services in Ufa. – M.: INFRA-M, 2013. – P. 67–78.
5. *Pavlov G.G.* Economic development of the Urals. – M.: Tula, 2013. – P. 45–78.
6. *Medina F.O.* Municipal Network Bashkortostan. – St. Petersburg: Diamond, 2013. – P. 35–58.

**Калимуллина Э.Р.**

ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный  
университет экономики и сервиса»,  
кафедра «Финансы и банковское дело», Россия, г. Уфа

**Ираева Н.Г.**

ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный  
университет экономики и сервиса»,  
кафедра «Финансы и банковское дело», Россия, г. Уфа

УДК 332.90

## ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО И ЕГО РОЛЬ В РАЗВИТИИ РЫНКА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

В настоящей статье представлена оценка реформирования жилищно-коммунального хозяйства в России. Обоснована необходимость обеспечения непрерывного развития ЖКХ, т. е. ежегодно должны осуществляться работы по модернизации систем, по поддержанию их работоспособности и ежегодно должно осуществляться приращение мощностей в этих системах.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, реформа, рынок жилищно-коммунальных услуг.

## HOUSING AND UTILITIES SECTOR AND ITS ROLE IN DEVELOPMENT OF THE MARKET OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

In the present article the author's estimation of reforming of housing and communal services is presented to Russia. Necessity of maintenance of continuous development of housing and communal services is proved: annually works on modernization of systems should be carried out, on maintenance of their working capacity and annually the increment of capacities in these systems should be carried out.

*Key words:* housing and utilities economy, reform, the market for housing and utilities services.

В современной отечественной экономической литературе жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) выступает в качестве совокупности жилищного и коммунального секторов городского хозяйства и инвестиционно-строительного комплекса, связанного с основными формами производственного процесса (например, новое жилищное строительство, капитальный ремонт, модернизация, реконструкция).

Жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) в условиях рыночных отношений являются товаром. Товарная форма им присуща благодаря актам покупки и продажи на специфическом рынке, то есть на рынке ЖКУ. На их производство затрачивается труд – как конкретный, так и абстрактный, измеряемый рабочим временем, необходимым для оказания услуги данного вида, которое определяет ее цену. С политико-экономической точки зрения, ЖКУ независимо от их конкретной формы являются единством потребительной стоимости и стоимости продукта, являющимся товаром особого рода. Кроме того, как справедливо отмечают Ю.П. Панибратов, А.Н. Ла-

рионов и Ю.В. Иванова, ЖКУ обладают характеристиками и вещного продукта, и «неосязаемой» работы (невещного продукта). ЖКУ они определяют как полезное действие потребляемой стоимости сырья, материалов, непосредственного живого труда в его конкретной форме, направленного на удовлетворение специфической потребности человека и формирование системы его жизнеобеспечения. Эффект полезности ЖКУ не существует отдельно от процесса его производства в виде какой-либо вещи. По этой причине ЖКУ в отличие от вещного продукта труда не могут быть накоплены: процессы их производства и потребления совпадают по времени [3, с. 80].

Результаты исследований генезиса в области функционирования и развития отечественного ЖКХ свидетельствуют о том, что в рамках централизованной системы планирования эксплуатации жилищного фонда и распределения его ресурсов выявились существенные перекосы:

– при постоянном дефиците жилья отсутствие необходимой взаимосвязи между доходами населения и его расходами на приобретение и содер-

жание домов и квартир;

– крайне низкий уровень установленной квартплаты и очень высокие государственные субсидии на эксплуатацию жилья;

– высокая степень государственной монополизации жилья.

Однако проводимые радикальные преобразования в обществе, признание института частной собственности и приватизация жилищного фонда позволили начать в стране формирование рынка ЖКУ и дали возможность осуществлять нововведения в жилищной сфере страны.

На первом этапе ее реформирования предполагалось, что достаточно предоставить гражданам свободу выбора и создать рынок ЖКУ для преобразования жилищной сферы в эффективный механизм обеспечения качественным жильем всех слоев населения [1]. Однако отсутствие экономически обоснованных механизмов функционирования жилищных отношений в переходный период, а также слабая, постоянно меняющаяся и весьма противоречивая отечественная законодательная база не способствовали быстрым преобразованиям в жилищной сфере.

В ходе экономических реформ проявились и такие негативные процессы, как долговременная высокая инфляция, хронический бюджетный дефицит, резкий спад производства, особенно в отраслях инвестиционной сферы, общее снижение уровня жизни людей и резкая поляризация населения по уровню доходов, усугубившие положение в ЖКХ. Рост тарифов на ЖКУ при одновременном ухудшении их качества, нехватка финансовых ресурсов на всех уровнях, чрезмерная изношенность основных фондов характеризуют отечественную жилищную сферу как очаг социальной напряженности [1].

Рыночные реформы, приватизация затронули все ключевые элементы жилищной сферы, однако они не стали пока фактором роста жилищной обеспеченности граждан и улучшения качества обслуживания жилищного фонда. При этом из года в год растут объемы ветхого и аварийного жилья – сегодня они уже сопоставимы с объемами нового строительства.

В настоящее время жилищная проблема остается одной из наиболее острых социально-экономических проблем современной России. В этой связи требуется научное осмысление сложившейся ситуации, научное обоснование темпов проведения реформ в жилищной сфере. Мы считаем, что для этого необходимо определить степень и формы ее государственного регулирования, установить принципы разграничения полномочий власти на федеральном, региональном и местном уровнях в решении жилищной проблемы.

Считаем необходимым подчеркнуть, что приватизация промышленных объектов, проведенная

за период реформирования отечественного ЖКХ, сыграла негативную роль в отношении жилищно-коммунальной сферы. По данным Госстроя России [2, с. 6], до 1992 г. 40 % всей жилищно-коммунальной инфраструктуры находилось в ведомствах – Минчермет, Минцветмет, МПС, Министерстве сельского хозяйства и множестве других. Каждое из них имело свое ведомственное жилье, ведомственные системы теплоснабжения, водоснабжения и коммунальную инфраструктуру. Это была государственная политика, потому что и в то время государство не было в состоянии за счет бюджетного финансирования «вытянуть» все коммунальные проблемы. Вышеуказанные ведомства осуществляли развитие, содержание, эксплуатацию и ремонт всех принадлежащих им инженерных сетей и сооружений. На каком-то определенном отрезке времени эта система себя оправдывала. Реформирование ее производилось постепенной передачей ведомственных объектов в ведение исполкомов местных Советов в установленном порядке. Когда же была осуществлена приватизация, ЖКХ в ведомствах осталось, по существу, бесхозным. Объекты жилкомхоза не были переданы в установленном порядке муниципальным органам управления. Таким образом, муниципальные органы оказались неподготовленными ни в материальном, ни в организационном отношении принять такое бремя.

Ситуация, которая сложилась с инженерным обеспечением российских регионов в настоящее время, – это проблема социально-экологическая. Ведь если экология включает в себя понятие «среда обитания», то отсутствие тепла, воды, света – это экологическая проблема среды обитания человека. Можно сказать, что человек как вид сам себе создал условия, которые не дают ему возможности нормально существовать [2].

По нашему мнению, в настоящее время имеются два альтернативных подхода к реформированию жилищной сферы. Согласно первому из них приоритет отдается снижению расходов бюджета в части финансирования жилищной сферы для освобождения средств, которые могут быть направлены на социальные нужды и на другие жизненно важные потребности населенных пунктов. Признавая актуальность и обоснованность такого подхода, отметим, что практически он может быть реализован путем переложения чрезмерно высоких издержек городского хозяйства на плечи потребителей и соответствующего повышения тарифов на ЖКУ и прочие услуги.

При втором подходе приоритет отдается структурной перестройке хозяйственных отношений в ЖКХ путем его демонополизации, повышения эффективности управления, создания конкурентной среды, действенного ресурсосбережения и т.п. Совершенствование тарифной политики и увеличение доли

платежей населения за ЖКУ также является составной частью реформ, но повышение тарифов должно проводиться только по исчерпанию возможностей комплекса экономико-организационных и институциональных мер, не затрагивающих непосредственно интересов населения и создающих условия для снижения уровня затрат и повышения эффективности функционирования предприятий городского хозяйства. Нам данный путь реформирования ЖКХ представляется правильным и реально осуществимым.

Признавая важность и необходимость проводимой в настоящее время жилищно-коммунальной реформы, следует отметить целый ряд проблем, связанных с ее проведением и реализацией. Эти проблемы имеют как объективную, так и субъективную природу. Объективные трудности связаны с низким стартовым уровнем развития ЖКХ, с неудовлетворительным состоянием жилищного фонда во многих городах страны, с наличием громоздкой и бюрократической системы управления ЖКХ, не соответствующей требованиям рыночной экономики. Субъективные причины возникающих проблем обусловлены неумением или нежеланием ряда руководителей проводить радикальные преобразования в данной сфере и формировать принципиально новую систему управления, адекватную действующим условиям хозяйствования. Отсюда и нерешительность, неполнота и неэффективность принимаемых управленческих решений в данной области.

Мы считаем необходимым устранение ведомственной разобщенности в действиях: все ведомства независимо от принадлежности тех или иных объектов должны участвовать в ликвидации последствий и в обеспечении нормальной жизнедеятельности населения. И такие действия должны быть узаконены соответствующими правительственными документами. Необходимо в неотложном порядке создавать службы инженерного обеспечения городов не только на муниципальном уровне, но и на уровне субъектов федерации. При этом следует наделить их соответствующими правами оказания взаимопомощи в кризисных ситуациях.

В этой связи заслуживает внимания положительный зарубежный опыт [4]. Например, в Париже отраслевой синдикат «Canalisateurs de France» объединяет более 400 французских компаний-прокладчиков водопроводных и канализационных сетей с 25 тыс. занятых. По обороту данная отрасль занимает 5-е место в секторе гражданского строительства во Франции. Недавно руководство синдиката обратило внимание правительства и общественности на необходимость обновления устаревшей водопроводной сети страны (большая часть которой была проложена после II Мировой войны) и изыскания для этих целей финансовых средств.

По данным французских специалистов, средний срок службы водопроводных сетей составляет 85 лет. Первая инвентаризация в стране данной инфраструктуры была проведена в 1996–1997 гг. в провинции ЛаМанш. В ее ходе была выявлена необходимость замены в ближайшее время 2 тыс. км трубопроводов из 12 тыс. км, что требует затрат в сумме 90–130 млн. евро. В декабре 1999 г. было принято решение об инвентаризации водопроводов еще в семи провинциях. Основываясь на данных инвентаризации, названный синдикат оценил совокупные затраты на модернизацию водопроводной сети Франции, имеющей общую протяженность 850 тыс. км, в 85 млрд. евро. Специалисты синдиката разработали проект поэтапной замены национальной системы водоснабжения Франции по мере истечения срока службы отдельных участков и при сохранении эксплуатационной готовности всей сети. Этот проект рассчитан на период до 2060 г. и предусматривает ежегодные инвестиции в сумму 1 млрд. евро. Этот период включает три основных этапа модернизации: 2003–2015 гг. – замена трубопроводов из серого чугуна и стали, а также из асбоцемента, проложенных до 1960 г., 2020–2025 гг. замена труб из ПВХ, установленных до 1975 г. и 2050–2060 гг. – замена труб из ПВХ, уложенных после 1975 г.

Главной проблемой является изыскание средств для реализации проекта. По информации представителей синдиката, предприятия по эксплуатации систем водоснабжения обеспечивают управление ими и техобслуживание, а обновление сетей не входит в их компетенцию – за него несут ответственность собственники, которыми являются преимущественно муниципальные власти. Так как во Франции бюджеты систем водоснабжения не включаются в общий бюджет муниципалитетов, местные налоги не могут быть использованы для финансирования обновления водопроводных сетей.

В связи с этим руководством синдиката высказывается необходимость принятия закона о водоснабжении, который бы обеспечивал возможность местным властям выделять инвестиции на замену сетей. Кроме того, предлагается объединение коммунальных хозяйств на уровне провинций с тем, чтобы совместными усилиями обеспечить финансирование расходов по обновлению систем водоснабжения [4, с. 28].

Имеется положительный опыт реформирования ЖКХ не только за рубежом, но и в некоторых регионах России. Например, Омская область первой среди российских регионов разработала и реализовала комплексную программу модернизации и развития отраслей жизнеобеспечения на период с 2001 по 2010 г. Она включила в себя 15 направлений преобразования ЖКХ. Следует подчеркнуть,

что у «омского варианта» солидная подготовительная основа. В процессе ее формирования администрация области тщательно проанализировала тенденции экономического и финансового развития региона и внесла существенные коррективы в свою социально-экономическую политику. Была принята комплексная программа газификации области, реализация которой стала одной из основополагающих составляющих работы по преобразованию ЖКХ. В результате только на базе «топливного слагаемого» были сэкономлены сотни миллионов рублей бюджетных средств, которые были направлены на решение проблем ЖКХ. Другой примечательный факт. За последние годы в регионе заменено на новые и более экономичные около 1000 устаревших и изношенных котлов. Это позволило существенно улучшить надежность теплоснабжения жилья и объектов социальной сферы, снизить потребность в топливе и расходы на ремонт оборудования. В результате модернизации коммунального хозяйства в Омской области за 2002 г. получен экономический эффект, превышающий 250 млн. руб. При этом значительно сокращена топливная составляющая в тарифах на жилищно-коммунальные услуги [2, с. 6–7].

Таким образом, омичам удалось найти пути повышения эффективности управления ЖКХ, социальной защиты населения, приобщения граждан к управлению жилищным фондом. Успехи значительны. Регион с честью оправдывает звание пилотной территории в реформировании ЖКХ. Мы считаем, что опыт омичей полезен другим субъектам РФ. Его практическая значимость состоит в том, что он олицетворяет собой комплексный и системный подход к решению многочисленных проблем ЖКХ. Представляет, в частности, интерес подход к упорядочению системы управления комплексом, к созданию специализированных подразделений для наведения порядка в этом многогранном хозяйстве [3].

Результаты наших исследований свидетельствуют о том, что все отечественные системы ЖКХ требуют коренной модернизации, изменения принципов подхода к их устройству, эксплуатации, финансово-экономического обеспечения. Поэтому необходимо ставить и реализовывать задачу разработки проектов модернизации инженерных систем ЖКХ и их функционального обеспечения.

Мы считаем, что для этого необходимо воссоздание отраслевых институтов, таких как Гипрокоммунэнерго, Гипрокоммунводоканал, Гипрокоммунстрой и др. Обусловлено это тем, что специфика проектирования и модернизации коммунальных систем сложна, и не каждый индивидуал-проектировщик с ней справится. Более того, за последнее время были разрушены не только технические, инженерные системы, но и органы управле-

ния, финансово-экономические структуры. Переход к рыночной экономике в этой сфере недопустимо затянулся. Потеряны квалифицированные управленческие кадры. И эти вопросы тоже необходимо решать в кратчайшие сроки.

Анализируя содержание и ход реализации жилищно-коммунальной реформы в РФ, в целом [1], следует отметить, что в нашей стране под видом реформы ЖКХ «запущен» банальный механизм перераспределения источников финансирования отрасли. Причем, предлагая прекратить прямое выделение для ЖКХ средств из бюджета, отменить многие льготы при оплате ЖКУ, правительство тем самым «вешает» бремя оплаты ЖКУ на население. Реализация такого подхода на практике обусловила уже в 2004 г. повышение общей стоимости ЖКУ для населения, как минимум, в 1,5 раза, а в некоторых регионах – в 2–3 раза. Мы считаем, что это не реформа, а перенос ответственности за состояние ЖКХ с государства на население.

По нашему мнению, реформа отечественного ЖКХ, как никакая другая, касается каждого из нас. Поэтому к ней необходимо относиться с особой ответственностью, выработать именно систему мер, повышающих эффективность работы отрасли, чтобы простым жителям российских городов и сел стало жить комфортнее и уютнее. Именно на это и направлены наши научные исследования. Основным вопросом реформирования жилищной системы в настоящее время, с нашей точки зрения, является обоснование приоритетных направлений и первоочередных мероприятий реформы с указанием последовательности их осуществления. Результативность реформы во многом зависит от проработки технологии ее проведения, т. е. от обоснования последовательности реализации запланированных мероприятий и способов их ресурсного обеспечения.

Вышеизложенное позволяет нам сделать вывод, что особое внимание следует уделить обеспечению непрерывного развития ЖКХ: ежегодно должны осуществляться работы по модернизации систем, по поддержанию их работоспособности и ежегодно должно осуществляться приращение мощностей в этих системах. Остановка в развитии на 3–5 лет может привести к серьезным осложнениям. Мы считаем, что государство не должно допустить остановки процесса реформирования в ЖКХ.

*Список литературы:*

1. Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации: Указ Президента РФ от 28 апр. 1997 г. № 425.
2. Кошман Н. Активный настрой, обстановка делового взаимопонимания – залог успеха преобразований / Строительство. – № 2–3. – 2013. – С. 5.

3. *Муниципальное управление и социальное планирование в строительстве: учеб. пособие для студ. высш. учеб. заведений* / Ю.П. Панибратов, А.Н. Ларионов, Ю.В. Иванова. – М.: Издательский центр «Академия», 2008. – 256 с.

4. *Реформа французского жилкомхоза* // Строительство. – № 1. – 2012. – С. 28.

5. *Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики* [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gks.ru>.

*List of literature:*

1. *The concept of reform of the housing and utilities*

sector in the Russian Federation: the Russian Federation President's Decree dated 28 APR. 1997 № 425.

2. *Koshman N. Active attitude, the atmosphere of mutual understanding - the success of the transformation / Construction.* – № 2–3. – 2013. – P. 5.

3. *Municipal administration and social planning in construction: textbook. book for students. the high. textbook. institutions* / P. Panibratov, A.N. Larionov, YUV. Ivanov. – М: Publishing center «Academy», 2008. – 256 p.

4. *The reform of the French expiration of employment contract / Construction.* – № 1. – 2012. – P. 28.

5. *Official site of the Federal service of state statistics* [Electronic resource]. – URL: <http://www.gks.ru>.

**Исмагилова Т.В.**

*кандидат экономических наук, кафедра*

*«Финансы и банковское дело» ФГБОУ ВПО «Уфимский*

*государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа*

**Михайлов В.С.**

*студент ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный*

*университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа*

УДК 542.97:542.91.821.4

## УСКОРЕННОЕ РАЗВИТИЕ ЖКХ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Ускоренное развитие жилищного хозяйства и коммунальной инфраструктуры Республики Башкортостан и возможности их обеспечения можно рассмотреть на примере сотрудничества с участвующим в программе развития коммунального хозяйства предприятием, рассчитано на частное и государственное партнерство. Участник программы использует собственные средства, государство ему помогает, ограничений по возрасту для участия в этом проекте нет. Для участия в программе и заключения договора на строительство индивидуального жилого дома необходимо внести в банк первый взнос не менее 70% от стоимости дома. После того как банк выдаст ипотечный кредит, можно оплатить часть долга материнским капиталом. Минимальная стоимость квадратного метра возводимого жилья будет составлять 14 тысяч рублей. Порядок расчета ежемесячных денежных компенсаций (ЕДК) на оплату жилого помещения и коммунальных услуг постепенно изменяется, и это создает возможности для ускоренного социального, экономического и культурного развития.

*Ключевые слова:* адаптация, инвестирование, экономика, развитие, индустрия, безопасность, сфера, производство, организация, доходность, исследование, кооперация, трудоустройство, хозяйство, жилище, тарификация, углубление, тенденции, возможности.

## ACCELERATED DEVELOPMENT OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES OF THE BASHKORTOSTAN REPUBLIC

Accelerated development of housing and communal infrastructure and the possibility of providing the Republic of Bashkortostan, you can see an example of cooperation with participating in the program development and communal services enterprise is designed for private and public partnership. Realizing this, today many families purchased homes with a mortgage. First she took the part of the population that has a high enough level of income. While homeless were working citizens whose earnings for the mortgage loan insufficient. Therefore, the state worked out various ways to resolve this issue.

*Key words:* adaptation, investment, economy, development, industry, safety, scope, production, organization, profitability, research, cooperation, employment, agriculture, housing, billing, recess, trends, opportunities.

Ускоренное развитие жилищного хозяйства и коммунальной инфраструктуры Республики Башкортостан и возможности их обеспечения можно рассмотреть на примере сотрудничества с участвующим в программе развития коммунального хозяйства предприятием, рассчитано на частное и государственное партнерство. Участник программы использует собственные средства, государство ему помогает, ограничений по возрасту для участия в этом проекте нет. Для участия в программе и заключения договора на строительство индивидуального жилого дома необходимо внести в банк первый взнос не менее 70% от стоимости дома. После того как банк выдаст ипотечный кредит, можно оплатить часть долга материнским капиталом. Минимальная стоимость квадратного метра возводимого жилья будет составлять 14 тысяч рублей. Порядок расчета ежемесячных денежных компенсаций (ЕДК) на оплату жилого помещения и коммунальных услуг изменится с 01.05.2014.

Теперь рассчитывать ЕДК будут от ежегодно утверждаемых правительством Башкирии республиканских стандартов стоимости жилищно-коммунальных услуг по районам республики [1].

В прошлые годы индексация размеров ЕДК осуществлялась на предельные индексы роста платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а размеры компенсаций опережали рост тарифов. Из-за этого у некоторых граждан выплаты превысили объем льготы [3].

До настоящего времени размер ЕДК рассчитывали с использованием республиканских стандартов стоимости жилищно-коммунальных услуг на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек, установленных правительством республики по муниципальным образованиям Башкирии в 2008 году [5].

Ежегодно утверждаемые республиканские стандарты стоимости жилищно-коммунальных услуг максимально приближены к условиям проживания

граждан в конкретном районе в зависимости от степени благоустройства и рассчитаны с учетом новых нормативов потребления коммунальных услуг.

Теперь при проживании в одном жилом помещении нескольких льготников рассчитывать ЕДК будут пропорционально площади жилого помещения, приходящейся на каждого из них. Но поскольку республиканский стандарт – это усредненный показатель, то с учетом уровня благоустройства жилищного фонда у отдельных граждан размеры ЕДК, рассчитанные по новым республиканским стандартам, могут оказаться ниже размеров ЕДК, предоставляемых им в настоящее время [2].

Для обеспечения гражданину уровня социальной поддержки, установленного законодательством, проектом постановления Правительства республики предусмотрена возможность обращения в органы социальной защиты населения с заявлением о доплате компенсации к размеру ЕДК. С заявлением, квитанциями, содержащими сведения о начисленных платежах за жилищно-коммунальные услуги и их оплате, можно было обратиться в январе 2014 года [6].

Натуральные льготы по оплате жилого помещения и коммунальных услуг заменены ежемесячными денежными компенсациями с 2009 года. За прошедшие четыре года более 740 тысяч граждан республики получили льготы. Так, ЕДК в 2009 году были предоставлены на сумму более 2,7 млрд. рублей, в 2010 году на 3,2 млрд. рублей, в 2011 году на 3,6 млрд. рублей, в 2012 году на 3,7 млрд. рублей. В 2013 году на осуществление данной выплаты в федеральном бюджете и бюджете РБ предусмотрено 4,5 млрд. рублей [4].

В апреле 2013 года внесены изменения в Закон «О форме предоставления мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг отдельным категориям граждан в РБ», что отражено в таблице 1.

Таблица 1

**Экономические параметры социального развития Республики Башкортостан**

<b>П.П.</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Размер ЕДК, млрд. руб.	2,7	2,76	2,78	3,1	3,7
Себестоимость жилплощади, млрд. руб.	4,2	4,53	4,9	5,3	5,7
Бюджет Республики Башкортостан, млрд. руб.	638,6	707,9	714,16	723,4	757,6
Рентабельность капитала организаций-резидентов	15.411	19.351	22.437	28.477	88.444

П.П.	2009	2010	2011	2012	2013
Рентабельность собственного капитала организаций-резидентов	22.6	28.63	30.53	37.63	76.13
Рентабельность продаж организаций-резидентов	23.13	28.57	33.58	39.88	75.475
Рентабельность продукции организаций-резидентов	24.66	27.64	31.64	38.54	80.725

Понимая это, сегодня немало семей приобрело жилье с помощью ипотеки. Первой ею воспользовалась часть населения, имеющая достаточно высокий уровень дохода. Пока без жилья остались работающие граждане, у которых заработки для оформления ипотечного кредита недостаточные. Поэтому государством прорабатываются различные пути разрешения данного вопроса.

Стартовая площадка для бума жилищного строительства готова, в Стерлитамаке состоялось заседание Правительства республики, посвященное развитию жилищного строительства. Президент Р. Хамитов отметил, что в ближайшие пять лет перед Башкортостаном поставлена задача увеличить количество введенных в эксплуатацию квадратных метров вдвое. Ведь пока по обеспеченности жильем наша республика занимает лишь 56 место среди субъектов РФ. В качестве инструмента достижения цели предполагается использовать соответствующие республиканские и федеральные программы, ипотечное кредитование, инвестиции частных лиц и компаний.

Однако во многих городах и районах быстрой реализации этих планов могут помешать неразрешенные вопросы по земле и утвержденной строительной документации. При их отсутствии со следующего года федеральная казна в рамках адресных программ не выделит ни рубля.

Рост несырьевых доходов говорит о том, что обзавестись домом работникам поможет предприятие. Сегодня, когда многие производства занимаются модернизацией и внедрением инновационной продукции, необходимо закрепление квалифицированных кадров. Решение жилищного вопроса при поддержке работодателя во многом способствовало бы повышению лояльности персонала. К этой мысли первыми пришли в ОАО «Туймазинский завод автобетоновозов». Весной нынешнего года начата работа по составлению соглашения между заводом и Сбербанком. Инициатива стала возможной после подписания соглашения о сотрудничестве между Правительством РБ и Сбербанком России.

Суть разрабатываемого соглашения – в разработке алгоритма сотрудничества между сторонами, конечной целью которого должно стать создание льготных условий ипотечного кредитования на строительство жилья для работников ОАО «Туймазинский завод автобетоновозов». Предприятие в этом случае должно находиться на комплексном банковском обслуживании данного кредитного учреждения, а его работники получают льготное кредитование в виде снижения первоначального взноса и процентной ставки. Администрация муниципального района готова выделить бесплатно под застройку массив земель с проектом инженерных коммуникаций.

И на сегодняшний день подготовлена вся градостроительная документация, в том числе – генеральный план застройки, идет работа над генпланами сельских поселений. Изготовлено большинство проектов прокладки инженерных сетей в массивы будущих новостроек в населенных пунктах, под которые республиканский бюджет в рамках адресной инвестиционной программы уже выделил 34 млн. рублей и в ближайшее время планируется еще 45 млн. рублей. В итоге сегодня идут работы по электроснабжению застраиваемого массива и планируется продолжение работ, в ближайшее время там начнут прокладку газопровода высокого давления. Газопровод низкого давления пройдет там в следующем году. На примере таблицы 2 можно рассмотреть рост промышленного потенциала Российской Федерации, рост несырьевых доходов и увеличение жилищных ассигнований в регионах.

Приложив определенные усилия, пассивное ожидание крыши над головой не обеспечит, улучшить свои жилищные условия могут и остальные граждане с невысокими доходами. Существуют варианты кредитования, где для расчета платежеспособности заемщика принимаются во внимание не только его собственные доходы, но и ресурсы его заемщиков.

Основные характеристики федерального бюджета на 2000–2010 годы

Показатель	2000 год (отчет)	2010 год (отчет)	2012 год (отчет)	2013 год (отчет)	2014 год (закон)
Доходы, всего	18 305,4 млрд. руб.	20 303,4 млрд. руб.	20 627,8 млрд. руб.	21 687,6 млрд. руб.	22 645,5 млрд. руб.
в % к ВВП	18,5	19,3	18,5	18,4	18,0
в том числе:					
Нефтегазовые доходы	3 830,7 млрд. руб.	5 228,2 млрд. руб.	4 942,2 млрд. руб.	5 228,6 млрд. руб.	5 444,3 млрд. руб.
в % к ВВП	2,8	2,7	2,68	2,5	2,3
Ненефтегазовые доходы	14 474,7 млрд. руб.	15 075,2 млрд. руб.	15 685,6 млрд. руб.	16 458,9 млрд. руб.	17 201,2 млрд. руб.
в % к ВВП	10,0	9,5	9,9	10,2	10,3
Доля в общем объеме доходов, %	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
в том числе:					
Нефтегазовые доходы	46,1	50,7	46,5	44,7	43,1
Ненефтегазовые доходы	83,9	89,3	83,5	85,3	86,9

Любая деятельность организации так или иначе влияет на жизнь определенных слоев населения и даже населения в целом. Если при строительстве дома не учесть интересов жителей окрестных домов и в половину второго ночи начать работы по забиванию свай – рано или поздно из-за многочисленных жалоб стройку могут приостановить или даже закрыть. Удовлетворение интересов всех – задача иногда невозможная, но к ее решению необходимо стремиться. Чем меньше в бизнесе будет неудовлетворенных сторон, тем он будет более устойчив.

Руководство любой организации рано или поздно осознает, что для увеличения эффективности ее деятельности и повышения возможностей, усиления конкурентных преимуществ, выхода на новые рынки и расширения позиций на старых, необходимо упорядочить все направления деятельности в единую систему управления.

Те, кто признан нуждающимся в улучшении жилищных условий, имеют возможность получить землю бесплатно. Те, кто уже имеют квартиры, но хотели бы жить в собственном доме, смогут приобрести участки через торги. В среднем стоимость участка площадью 10–12 соток начинается от 70 тысяч рублей. Инженерные сети к земельным массивам подведены, на долю граждан останется непосредственно строительство дома. Теперь решение жилищного вопроса во многом зависит от активности самих будущих новоселов.

Правительство РБ уже выделило 429 миллионов рублей на льготные займы при покупке жилья. Их выдачу осуществляет недавно созданная некоммерческая организация «Фонд строительства социального жилья», которая не ориентируется на получение прибыли, ее главная цель – строительство доступного жилья экономического класса и решение жилищных проблем людей, стоящих в очереди на получение жилья. Выдача льготных займов является формой государственной поддержки. В этом году в программе участвуют 17 городов и районов республики.

В заключение, можно сделать вывод, что на льготный заем могут рассчитывать граждане, состоящие на учете как нуждающиеся в улучшении жилищных условий. Он выдается под 8% годовых сроком до 10 лет. Первый взнос должен составлять не менее 20% от стоимости квартиры. Возможно участие до трех заемщиков, то есть, при выдаче займа оценивается совокупный доход трех человек, что существенно увеличивает шансы людей с невысокой заработной платой. К тому же в счет погашения кредита принимается материнский капитал. Участниками этой программы могут стать три категории населения: граждане, которые стоят в очереди в жилищном отделе Администрации как нуждающиеся в улучшении жилищных условий; сотрудники крупных предприятий, стоящие в ведомственных очередях на получения жилья; граждане, которые не стоят

ни в каких очередях, но имеют площадь жилого помещения ниже установленной нормы, то есть менее 12 квадратных метров общей площади на человека.

К примеру, если взять за стоимость однокомнатной квартиры 984 тысячи рублей, то первоначальный взнос должен быть не менее 196 тысяч рублей, сумма займа – 788 тысяч рублей, срок – 10 лет. При таких условиях сумма ежемесячного платежа составляет 9 тысяч 657 рублей и не меняется в течение всего периода. Гражданин может заплатить сумму займа досрочно целиком или частично. Моратория на досрочное погашение нет. При таком ежемесячном платеже совокупный доход должен составить не менее 21 460 рублей. За десять лет сумма выплаченных процентов составит 353 тысячи 822 рубля.

Для получения льготного займа нужно обратиться в жилищный отдел Администрации муниципального района, занимающийся формированием списка участников данной программы.

В рамках программ кредитования коммунального хозяйства банками редко употребляется термин инвестиций. Но, тем не менее, все банковские кредиты, кроме овердрафта и коротких кредитов, по сути своей являются инвестиционными. Даже если банк выдаст кредит на развитие нового направления в уже действующем бизнесе со сроком окупаемости порядка двух-трех лет, то подобный заем назовут не инвестиционным кредитом, а скорее проектным финансированием. В понимании банков понятие инвестиционный ассоциируется с понятием долгосрочности, но не свыше одного года как в теории, а более 5 лет. Банк может назвать инвестиционным кредитом заем сроком, к примеру, на 7–10 лет. Если судить по очевидной тенденции увеличения кредитных сроков в целом по сегменту, то вполне ожидаемо появление в скором времени продуктов для малого бизнеса с подобными наименованиями и сроками кредитования более 10 лет. Также можно предположить, что в рамках этих продуктов будут выдаваться крупные денежные суммы, выдача маленькой суммы на длительный срок, по затраченным на нее усилиям менее рентабельна и более рискованна.

Это означает снижение ежемесячного платежа по жилищным кредитам из расчета 3% годовых. Право на него имеет желающий получить ипотечный кредит в банке на приобретение первичного жилья в Республике Башкортостан. То есть если человек приобретает первичное жилье у застройщика и берет кредит в банке, например, под 10% годовых, то ежемесячно 3% ему возмещается из бюджета на его лицевой счет, а реально он выплачивает только 7% годовых в течение первых пяти лет обслуживания

кредита. В среднем заемщику компенсируют от 2 до 4 тысяч рублей ежемесячно, то есть за пять лет он сможет вернуть в свой бюджет до 240 тысяч рублей. В других регионах России таких предложений нет. Города и районы представили в Госстрой РБ перечень строительных объектов, в которых граждане могут приобрести строящееся жилье со степенью готовности не менее 30% от общего объема строительных работ.

В список внесены строящиеся жилые дома: в микрорайоне Южный – декабрь 2012 года; трехэтажный – по улице Фестивальная, 2, – сентябрь 2013 г; девятиэтажный – по ул. Чапаева 6/16 – июнь 2014 года. Общая площадь сданного жилья в этих трёх домах составит больше 9 тысяч квадратных метров.

Представители банков предложили свои программы кредитования для решения жилищной проблемы. При соответствии требованиям программ сегодня можно получить ипотечные кредиты сроком до 30 лет. Для граждан с невысокими доходами разработаны программы с привлечением нескольких заемщиков.

#### *Список литературы*

1. *Арена А.Л.* Социальная сфера республики Башкортостан. – Киров: Прогресс, 2013. – С. 15–25.
2. *Баранов С.Ц.* Развитие муниципалитетов Уфы. – М.: ИНФРА-М, 2013. – С. 56–59.
3. *Павлов Г.Г.* Экономическое развитие Уральского региона. – М.: Тула, 2013. – С. 41–42.
4. *Медина Ф.О.* Муниципальная сеть инфраструктуры Башкортостана. – СПб.: Бриллиант, 2013. – С. 57–70.
5. *Сирия П.И.* Экономическое развитие уфимского района. – М.: Дредноут, 2013. – С. 56–60.
6. *Марина Р.Ю.* Развитие уфимской социальной инфраструктуры. – Москва// «ИНФРА-М», 2013. – С. 245–266.

#### *List of literature:*

1. *Arena A.L.* Social welfare issues in Bashkortostan. – Kirov: Progress. – P. 15–25.
2. *Baranov S.C.* Development of municipal services in Ufa. – M.: INFRA-M, 2013. – P. 56–59.
3. *Pavlov G.G.* Economic development of the Urals. – M.: Tula, 2013. – P. 41–42.
4. *Medina F.O.* Municipal Network Bashkortostan. – St. Petersburg.: Diamond, 2013. – P. 57–70.
5. *Syria P.I.* Economic development of the urban district of Ufa. – M.: Dreadnought, 2013. – P. 56–60.
6. *Marina R.Y.* Development of social infrastructure in Ufa. – M.: INFRA-M, 2013. – P. 245–266.

**Иваненко Л.В.**

*доктор экономических наук, профессор,  
ФГБОУ ВПО «Самарский государственный университет»,  
Россия, г. Самара*

УДК 338

## **ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**

В статье представлен анализ зарубежного опыта в сфере управления жилой недвижимостью и оценены возможности его использования применительно к российским условиям.

*Ключевые слова:* многоквартирный дом, управление, жилищно-коммунальное хозяйство, жилищно-коммунальные услуги, качество услуг, зарубежный опыт.

## **FOREIGN EXPERIENCE OF EFFECTIVE MANAGEMENT OF MULTI-APARTMENT HOUSES**

Сложность управления многоквартирным домом в современных условиях хозяйствования обусловлена многообразием проблем в жилищно-коммунальном комплексе и нуждается в особом внимании и поддержке по созданию комфортной среды проживания.

Необходимо отметить, что одним из условий создания комфортной среды проживания человека, т. е. обеспечение его жилища теплом, электрической энергией, горячей и холодной водой, водоотведением и пр. является качественная и эффективная деятельность жилищно-коммунального комплекса. В составе жилищно-коммунального комплекса важнейшим элементом является жилищно-коммунальное хозяйство. Именно эта отдельная крупная отрасль экономики – жилищно-коммунальное хозяйство – и занимается производством и оказанием всех перечисленных услуг. В результате реформ, которые проводятся в стране в течение последних двадцати с лишним лет, изменились основные цели и приоритеты развития предприятий этой отрасли. Кроме того, коренным образом изменились функции государства в управлении отраслью жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). Все это оказывает существенное влияние на развитие и функционирование жилищно-коммунального хозяйства.

Технологическая модернизация жилищно-коммунального комплекса, повышение его конкурентоспособности предполагают применение различных инноваций, более совершенных организационно-экономических методов управления, принципиально отличающихся от используемых до недавнего времени в системе ЖКХ.

Специфические особенности трансформации собственности, экономических отношений и хозяй-

ственного механизма функционирования предприятий ЖКХ тормозят внедрение новых форм и методов управления.

Следует отметить, что в Российской Федерации значительная часть жилищного фонда не соответствует современным требованиям уровня комфорта и качества проживания. Потребление энергии в России в результате неудовлетворительного состояния жилищного фонда крайне неэффективно. В течение ближайших 10 лет около 30% жилых домов необходимо капитально отремонтировать. К сожалению, сегодняшние темпы капитального ремонта в три раза ниже, чем были в 1980 году. По оценкам специалистов, на проведение всего необходимого комплекса работ потребуется около полутора триллионов рублей.

Не в лучшем состоянии находятся и инженерные сети. Объекты коммунальной инфраструктуры в большинстве муниципальных образований морально и физически устарели. Снижается качество и бесперебойность предоставления жилищно-коммунальных услуг, резко возросла аварийность из-за несвоевременных ремонтов и замены инженерных сетей. В настоящее время в стране темпы модернизации и реконструкции сетей чрезвычайно низкие.

Целый комплекс трудноразрешимых проблем способствовал образованию высокой кредиторской и дебиторской задолженности предприятий ЖКХ и созданию дефицита финансовых ресурсов, привел к недостаточной платежеспособности потребителей услуг. Кроме того, сформировалась система управления, мало адаптированная к условиям рыночной экономики.

Жилищно-коммунальное хозяйство – это не только сложная инженерно-техническая система, но

это еще и сложная система взаимоотношений, возникающих между потребителями услуг, компаниями – поставщиками этих услуг и государством, формирующим соответствующее правовое поле. Такая система взаимоотношений требует большей прозрачности при максимальном соблюдении баланса между качеством оказываемых услуг и их ценой. Рынок услуг жилищно-коммунального хозяйства – это такой же рынок, как и другие. Поэтому на рынке услуг ЖКХ развивается конкуренция и укрепляется социальный институт потребителя-собственника, который, в первую очередь, защищает его права.

Повышение качества жилищных и коммунальных услуг – это одна из задач управления жилым домом в России, которую возможно решить. В первую очередь, используя зарубежный опыт по эффективному управлению многоквартирными домами и, во-вторых, внедряя его или некоторые его элементы, в отечественную практику.

Предоставление жилищных и коммунальных услуг является глобальной темой, объединяющей большинство стран и оперирующей достаточно близкими понятиями. Для получения качественных жилищных и коммунальных услуг собственники жилья за рубежом объединяются в некоммерческие потребительские организации, объединяющие собственников объектов недвижимого имущества или пайщиков и создаваемые с целью управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и распоряжения.

Объединение собственников жилья (ОСЖ) стало неким обобщающим понятием различных юридических форм жилищной кооперации, существующих в других странах. Например, таких как: территориальные сообщества жителей (Planning Unit Developments – PUD), кондоминиумы (Condominium Association), жилищные кооперативы (Housing Cooperatives) в США и Канаде; синдикаты во Франции; квартирные акционерные общества в Финляндии; объединения совладельцев многоквартирных домов (ОСМД) в Украине; товарищества собственников жилья (ТСЖ) и жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) в России.

Таким образом, для выработки подхода к предоставлению жилищно-коммунальных услуг, Россия воспринимает международный опыт, проверенный десятилетиями.

Однако наша страна имеет и собственную историю развития разнообразных объединений собственников жилья. Например, в дореволюционной России существовали города-сады; в период НЭПа создавались жилищные кооперативы (ЖК) и жилищно-арендные кооперативные товарищества (ЖАКТ). В СССР в 1970–1990-е гг. были распростра-

нены молодежные жилищные кооперативы (МЖК).

Далее рассмотрим зарубежный опыт в сфере управления многоквартирными домами (МКД).

Необходимо отметить, что в большинстве стран: в США, Канаде, Мексике, Нидерландах, Франции, Чехии, Словакии, Польше, Малайзии, Сингапуре и других, управление в сфере жилищно-коммунального хозяйства рассматривается как отдельный самостоятельный вид предпринимательской деятельности, за которую управляющая организация получает вознаграждение от собственников помещений. Важным является то, что ответственность за содержание здания перед ними несет объединение (ассоциация, товарищество) собственников жилья.

Кроме того, все основные управленческие решения (прежде всего, по распоряжению финансами, заключению договоров на закупку товаров, на предоставление услуг и пр.) принимаются руководящими органами товарищества (ассоциациями) собственников жилья. Руководитель или управляющий подготавливает и обосновывает предложения и рекомендации для правления товарищества. Таким образом, следует сделать вывод, что в России, с учетом зарубежного опыта, необходимо повысить роль правления и председателя ТСЖ.

Рынок жилищно-коммунальных услуг формирует требования, невыполнение которых делает управляющие компании неконкурентоспособными. Прежде всего это относится к страхованию управляющей компанией своей гражданской и материальной ответственности на случай нанесения ущерба собственникам жилья в результате неправильных действий управляющего.

Страхование ответственности управляющих компаний развито в большинстве стран Европы и Америки. Возможно, что и в России с введением такого страхования качество жилищно-коммунальных услуг тоже значительно улучшится бы.

Также конкурентоспособность управляющей организации повышается при наличии сертификатов, подтверждающих ее профессионализм, опыт и финансовую стабильность. Кроме того, необходимо соответствовать стандартам в сфере ЖКХ.

За рубежом профессиональные сообщества управляющих предлагают различные образовательные курсы, как базовые, так и для повышения квалификации. Обучение на таких курсах способствует приобретению глубоких знаний и практических навыков.

На высоком уровне находится подготовка специалистов по управлению жилищным фондом. На Западе многие технические вузы и специальные колледжи дают образование, позволяющее выпускнику сразу работать управляющим. К сожалению, в

нашей стране специально таких управляющих не готовит никто.

В западных странах к управляющему недвижимостью в соответствии с законом предъявляются высокие требования. Например, в Германии управляющий должен иметь высшее образование и квалификацию инженера, юриста, экономиста или социального работника, а также быть коммуникабельным, уметь разрешать конфликты и вести переговоры.

В Венгрии согласно закону «О товариществах собственников жилья» управляющими кондоминиумами могут быть только лица, прошедшие соответствующую профессиональную подготовку. В течение последних пятнадцати лет, т. е. начиная с 1999 года, курсы обучения по специальностям «управляющий кондоминиума» и «управляющий недвижимостью» имеют государственную лицензию. Оба курса отвечают критериям профессиональной подготовки, экзамены сдаются в соответствии с распоряжением министерства внутренних дел Венгрии.

Определенный интерес представляет опыт Польши, которая в числе первых из государств бывшего социалистического лагеря перешла на управление в сфере ЖКХ, создав для этого акционерное общество со 100-процентным государственным или городским капиталом. Предоставление всех видов коммунальных услуг объединили в единую компанию, целью которой является оказание качественных услуг и обеспечение надежности функционирования всех объектов.

Все экономические и технологические процессы осуществляются данным холдингом.

В Польше в сфере ЖКХ действуют поставщики разных форм собственности. Так, в Краковский коммунальный холдинг входят предприятия энергетики, водоканала, муниципального транспорта. При этом 100% акций холдинга принадлежит мэрии г. Кракова, которая управляет денежными потоками, производством, ведет контроль. Несмотря на то, что холдинг – акционерное общество, власть в Кракове даже не планирует продажу акций. В то же время на рынке таких услуг, как уборка, вывоз мусора, обслуживание жилья, небольшой текущий ремонт работает много частных. Для модернизации, переоборудования им предоставляют льготные кредиты.

В России первое место среди проблем занимает нехватка средств, а второе – несвоевременные платежи за оказанные услуги, которые сдерживают качество выполняемых работ. В Польше такое явление, как массовые неплатежи, просто отсутствует, проблем неоплаты услуг вообще не возникает. Там давно отработана система субсидий, льгот, тарифов

и кредитов.

В некоторых государствах Восточной Европы и Прибалтики собственники помещений в многоквартирном доме имеют право не создавать товарищество – юридическое лицо, а заключить на равных для них условиях общий договор с управляющим. В таком случае органом, ответственным за принятие решений, выступает общее собрание собственников жилья. В этом случае управляющий готовит свои предложения для вынесения их на рассмотрение и утверждение общим собранием.

В странах Восточной Европы управленческо-ремонтно-обслуживающие организации постепенно разделились на предприятия более узкой специализации в соответствии с требованиями повышения экономической эффективности их деятельности. Таким образом, рынок развивается в сторону специализации и усиления конкуренции между организациями с одинаковой специализацией.

США и западные страны уже демонстрируют развитый рынок жилищных услуг по содержанию и ремонту жилья предприятиями с узкоспециализированными видами деятельности. Поэтому инженерные сети внутри дома обслуживает одна фирма, приборы учета теплоснабжения – вторая, насосы, установленные для теплоснабжения, – третья, бойлер (теплообменник) – четвертая и т. д. В связи с этим собственникам жилья требуется такой управляющий, который знает рынок подрядных работ и преимущества применения различных технологий, ориентируется в ценах, владеет различными инструментами финансирования и выступает как консультант по этим вопросам.

Выделение за рубежом управления многоквартирными домами в самостоятельный вид деятельности способствует увеличению предложений со стороны профессиональных управляющих и формированию конкурентного рынка услуг по управлению и развитию среднего, малого и индивидуального предпринимательства в сфере управления жильем.

В Швеции существует несколько союзов и ассоциаций квартиросъемщиков, численность членов в которых достигает сотен тысяч, они представляют собой огромную силу, с которой считаются все политические партии. Такие ассоциации имеют свою штаб-квартиру, региональные и местные отделения. Там широко развито движение квартиросъемщиков, которые следят за качеством предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и ценами на них, взаимодействуют с государственными и муниципальными органами власти, защищают свои права в суде. В Швеции для решения проблем в сфере ЖКХ создан и успешно функционирует Жилищный суд. В качестве результатов его работы

отмечается абсолютная прозрачность деятельности всех структур ЖКХ и тарифов на жилищно-коммунальные услуги; отсутствие коррупции; близкое к идеальному качество обслуживания потребителей. Кроме того, простые жители могут предъявить иск монополисту. Причем в большинстве случаев жильцы выигрывают.

Основной целью жилищного движения служит повышение заинтересованности квартиросъемщиков в выработке грамотных решений по содержанию и эксплуатации домов, в которых они живут, вовлечение их в процесс принятия таких решений. Для этого за рубежом применяются две разные модели – модель «скидки» и модель «амортизации». Модель «скидки» предполагает возможность выбора тех услуг, в которых нуждается квартиросъемщик. Пропорционально этому рассчитывается квартплата. Согласно модели «амортизации», чем бережнее вы относитесь к своему жилью, тем меньше платите. Российские квартиросъемщики, собственники и наниматели тоже могут объединиться для защиты своих прав в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В Германии на законодательном уровне определены принципы организации и создания кооперативов. К ним относятся: экономическая поддержка членов кооператива, самоорганизация и взаимопомощь, внутренняя демократия, солидарная ответственность и некоммерческая деятельность. Особенностью данных кооперативов, кардинально отличающих ситуацию в нашей стране, является то, что любой гражданин Германии обязан вступить в товарищество одновременно с приобретением квартиры в собственность. Кроме того, ни один из собственников квартир не может отказаться от вступления в товарищество. Решения о проведении ремонта или модернизации жилья принимаются с учетом не только конструктивных особенностей зданий, но и в зависимости от того, какие социальные группы населения в нем проживают.

Системы ЖКХ Финляндии и Франции характеризуются чрезвычайно высоким качеством предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

Жилищный фонд Финляндии насчитывает примерно 1 млн. 400 тыс. домов. Всеми коммунальными системами в Хельсинки владеет город. Мэр города считает, что в этом заключается залог надежности. При этом множество электростанций в Финляндии являются частными. Отопление в Хельсинки централизованное. В Финляндии создано 70 тыс. акционерных обществ, членами которых являются владельцы жилой недвижимости. Причем 50 тыс. из них пользуются услугами компаний по управлению недвижимостью (операторов), а 20 тыс. управляют самостоятельно. Оператор (управляющая компа-

ния), прежде всего, отвечает за ежедневное управление в соответствии и согласно договору на управление, в котором оговариваются условия и перечень услуг и расценки. Управляющая компания – оператор выбирает эксплуатирующую организацию. Для небольших объектов члены товарищества выбирают организацию сами.

Эксплуатирующее предприятие предоставляет жилищно-коммунальные услуги либо самостоятельно, либо по договору со специализированными компаниями (ремонтно-строительные, уборка территории, уборка и вывоз снега, охрана, вывоз мусора и пр.). Эксплуатирующая организация ежегодно отчитывается перед жильцами о доходах и расходах, а также балансе общества собственников жилья. ЖКХ в Финляндии, как и в других странах, является бизнес-средой, конечно, с учетом социальных особенностей. Правила одинаковы: минимизация издержек и использование передовых технологий. Например, для выработки электроэнергии и тепла можно использовать три источника – уголь, газ и гидроэнергию. Выбирается то, что экономичнее, дешевле. На случай сильных морозов ( $-30^{\circ}$  и ниже) в городе есть резервные станции, которые работают на масле. В Хельсинки есть две улицы, отапливаемые вообще без всяких дополнительных затрат – вторичным теплом из домов.

С точки зрения конкуренции, у собственника есть право и технические возможности выбрать, у кого выгоднее покупать услуги. В этом случае необходимо оплатить городским сетям услуги передачи электроэнергии от альтернативных источников. При этом власти тщательно отслеживают, чтобы у компаний не было конкурентных преимуществ.

Исследование зарубежного опыта в сфере управления многоквартирными домами позволяет сделать выводы о возможности его применения к российским условиям. Представляется целесообразным использовать следующее:

- механизм страхования гражданской и материальной ответственности управляющей организации на случай нанесения ущерба собственникам в результате неправильных действий управляющего;
- стандарты в сфере управления жилищным фондом;
- сертификация деятельности управляющей организации по управлению многоквартирными домами;
- опыт подготовки специалистов по управлению жильем, введение базового образования, позволяющего выпускнику работать управляющим;
- поддержка государством и муниципальными органами власти развития движения квартиросъем-

щиков, создание их союзов и ассоциаций;

- создание и функционирование института Жилищного суда;

- поддержка собственников жилья через систему льгот, тарифов, субсидий и кредитов, с целью искоренения явления массовых неплатежей за потребленные жилищно-коммунальные услуги.

Использование перечисленных предложений и рекомендаций может в значительной степени улучшить не только управление многоквартирным домом, но и в целом состояние и функционирование жилищно-коммунального хозяйства в стране.

*Список литературы:*

1. Коробко В.И. Экономика многоквартирного дома: учебное пособие для вузов. – Юнити – Дана, 2011.

2. Маркова И.В. Управление общим имуще-

ством в многоквартирном доме: проблемы и решения. – Деловой Двор, 2010. – 168 с.

3. Григорьева Л.М., Шаститко А.Е. Пути развития системы управления жилищным фондом в России. – М.: МАКС Пресс, 2009. – 188 с.

4. Иваненко Л.В., Ляхов А.Ю. Структурный анализ рынка жилищно-коммунальных услуг с использованием модели 5-ти конкурентных сил М. Портера // Вестник ПВГУС, серия «Экономика». – Выпуск № 5 (13). – Тольятти: Издательско-полиграфический центр ПВГУС, 2011.

5. Иваненко Л.В., Ляхов А.Ю. Внедрение механизмов развития жилищно-коммунальной сферы Самарского региона. Экономика, финансы и управление в современных условиях: международ. сб. ст. / под общ. ред. А.Н. Сорочайкина. – Самара: Издательство «Самарский университет», 2011. – Вып. 8 (10). – С. 123–129.

**Зайнашева З.Г.**

*доктор экономических наук, профессор кафедры «Региональная экономика и управление» ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа*

**Грошев А.Ю.**

*аспирант кафедры «Региональная экономика и управление» ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа*

УДК 712.012.27:711.4.01

## **ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ ГОРОДА**

В статье исследуется высотное строительство как часть городской структуры, включающей основные виды жизнедеятельности людей – жилище, отдых, место приложения труда. Рассмотрены положительные и негативные факторы высотной застройки в городе, выделены проблемы, требующие обязательного рассмотрения и решения.

В современном мире строительства высотные здания получили большое развитие. Они являются примером того, что утилитарные потребности человечества служат мощным стимулом научно-технического прогресса, в том числе развития архитектурной науки, появления новых приемов градостроительства, архитектурно-строительных, конструктивных, инженерно-технических и управленческих решений.

*Ключевые слова:* инфраструктура, городская среда, городская архитектура, градостроительная политика, высотное строительство, транспортные потоки, архитектурно-строительные решения, нормативная база.

## **INNOVATIVE TECHNOLOGIES IN ARCHITECTURE AND CONSTRUCTION COMPLEX OF THE CITY**

Строительство высотных зданий является спутником жизни города с развитой экономикой. Удорожание земель, уменьшение количества свободных под застройку участков, стремление экономически активной части населения жить ближе к центру города ведут к росту зданий вверх. Высотное строительство, будучи символом экономической мощи, интегрируется во многие аспекты городской жизни. Высотные здания повышают имидж города, привлекают внимание общественности, влияют на экономику, тем самым происходит соприкосновение с политическими аспектами. Стоит отметить, что высотное строительство в купе с достойно развитой инфраструктурой делает город намного комфортнее и приятнее для проживания, что повышает качество жизни горожан. Также высотное строительство дает толчок ряду производственных направлений, так как требует использования большого количества материалов при строительстве: металла, бетона и пр.

Сегодня Уфу можно рассматривать как потенциально огромную строительную площадку: ряд кварталов требует обновления, некоторые участки необходимо застраивать «с нуля». Облик города требует оживления. Значимость Уфы растет как в России, так и за ее пределами. Высотная застройка не только поможет прорисовать красивый силуэт города, но и решит ряд социально-экономических задач.

Благоприятными направлениями в жизни города, которые принесет высотное строительство, на наш взгляд, являются оживление городской архитектуры, благоприятное воздействие на имидж города, максимально эффективное использование земельных ресурсов, что позволяет развивать инфраструктуру отдельных районов города, позволяет регулировать транспортные потоки, дает увеличение предлагаемых офисных и жилых площадей, увеличивает качество жизни горожан, дает толчок развитию промышленности региона.

Имея характерный, контрастирующий с рядовыми домами, как правило, вертикальный объем, оригинальные формы и силуэт, высотные здания могут играть особую роль в визуальном восприятии городской застройки, оказывая на нее значительное влияние. Учитывая это, их можно успешно использовать в качестве композиционных акцентов на площадях, улицах или в панораме района.

Высотные здания есть воплощение как экономической мощи, так и полета фантазии. Наличие в архитектуре любого города комплекса высотных зданий создает благоприятный облик экономически развитого муниципального образования, не отстающего от тех направлений, которые диктует мировая градостроительная практика.

Крупные города – наиболее привлекательное место обитания для большинства людей, так как

жизнь в городе дает наибольшие возможности для социального роста. Так как город ограничен определенной территорией, а ее расширение – процесс долгий, наиболее актуальной тенденцией является рост городов «вверх». К этому решению рано или поздно приходит, как городская администрация, так и застройщик, не имеющий возможности строить себе в убыток на весьма недешевой городской земле, для которого увеличение этажности – зачастую единственная возможность извлечь прибыль из проекта.

Объекты высотного строительства, располагающие большим количеством как жилых, так и коммерческих площадей на весьма ограниченном «пятне застройки», ведут к увеличению объектов социальной надобности в округе: от детских садов и клиник, до объектов торговли и оказания услуг. Также, согласно действующему законодательству – на застройщика накладывается ряд обязательств по возведению инфраструктуры осваиваемого участка.

Скопление большого количества людей на определенной местности позволяет спланировать ряд транспортных потоков в городе: определить маршруты общественного транспорта, просчитать загруженность дорог в различные часы и предусмотреть возможность минимизации заторов на транспортных артериях, организовать новые транспортные развязки, остановки [1].

Увеличение количества предложений на рынке недвижимости дает гражданам возможность выбирать между большим количеством вариантов; между застройщиками появляется конкуренция за качество и оригинальность предлагаемого продукта, что ведет к оздоровлению отрасли. Улучшение качества жизни населения – закономерный результат работы перечисленных ранее пунктов.

В современном градостроительстве встречается практика размещения высотных зданий рядом с пересадочными узлами, вокзалами и другими важными точками городской инфраструктуры. Мировой подход к высотному градостроительству разделился на два основных пути – так называемый северо-американский, позволяющий застраивать центры городов максимально высокими зданиями, и азиатско-европейский, с его четким делением на низкую историческую и высокую новую часть. Россия, судя по первым опытам, выбирает второй путь, предпочтя сохранять в неприкосновенности цельный архитектурный облик центра в пользу динамичного развития окраин [2].

Высотные здания, обладая большим, даже спорно было бы сказать, огромным масштабом своего объема и его форм по сравнению с уже привычной для нас застройкой в 5, 9, 17, 24 этажа, обращают на себя особое внимание. При этом они воспринимаются как образцы передового строительства. Но не-

обходимо помнить, что их архитектурные качества должны отвечать требованиям общества к городской среде, обеспечивая повышение ее эстетических качеств. Этим обусловлено то, что архитектурные решения высотных зданий в целом и архитектурно-художественные решения в частности должны рассматриваться особенно тщательно с позиций норм и эстетики.

В современном мире строительства высотные здания получили большое развитие. Они являются примером того, как утилитарные потребности человечества служат мощным толчком научно-технического прогресса, в том числе развития архитектуры, появления новых приемов градостроительства, архитектурно-строительных, конструктивных и инженерно-технических решений. Высотные здания демонстрируют образец экономического прогресса, мощи стран и конкретных городов. Строительство небоскребов меняет черты застройки города, появляются новые доминанты, модернизируется организация жизненного пространства как внутри самих строений, так и в масштабах района застройки.

Однако в существующей нормативной базе по строительству трудно найти четкие указания по определению типа высотного здания. Также не раскрыт данный вопрос и в отечественной литературе по архитектуре. Само понятие типологии часто упоминается в различных источниках по высотным зданиям, но, как правило, не освещается в нужном объеме для того, чтобы составить четкое понимание вопроса. В настоящее время нет единой типологии объектов высотного строительства.

Деление зданий на типы является основой для исследования и создания нормативной базы по их проектированию. Понятие типология обозначает метод научного познания, в основе которого расчленение систем объектов и их группировка с помощью обобщенной, идеализированной модели или типа. Используется в целях сравнительного изучения существенных признаков, связей, функций, отношений, уровней организации объектов как сосуществующих, так и разделенных во времени [3].

Архитектурная типология зданий и сооружений систематизирует и разрабатывает основные принципы формирования зданий и сооружений с учетом их предпочтительных характеристик. Она раскрывает социальные, идеологические, функциональные, конструктивно-технические, экономические, градостроительные и архитектурно-художественные требования. Определяет классификацию и номенклатуру типов и видов зданий, устанавливает основные параметры норм проектирования, состава, размеров, характера технологических связей помещений и их оборудования.

Необходимо отметить, что, прежде всего, тип зданий определяется градостроителями при планировании застройки или реконструкции городской территории с учетом ее назначения (селитебной, административной, промышленной).

При этом современные высотные здания обращают на себя особое внимание специалистов, так как они стали частью городской структуры, включающей основные виды жизнедеятельности людей – жилище, отдых, место приложения труда. Активное возведение высотных зданий влияет на количественные и качественные перемены в структуре и облике городов – существенное изменение уклада жизни населения, повышение социального статуса районов их строительства, создание современной инфраструктуры, приближение системы обслуживания к потребителю, повышение комфорта проживания.

Наряду с положительными факторами высотная застройка имеет ряд негативных – в первую очередь, это усложнение архитектурно-строительных и конструктивных решений, большое потребление энергии, сложные инженерные системы и оборудование, трудности эвакуации людей из высотного здания, влияние на экологическую обстановку района строительства. Острыми вопросами высотного строительства стали превышение плотности застройки и населения, транспортного обслуживания, сохранения исторических центров городов. Поэтому изучение типов высотных зданий, их влияние на существующую застройку стало важным вопросом теоретических и практических исследований прежде всего градостроителей. Ряд исследований по данной проблеме уже проведены градостроителями, их результатом стали нормативные требования, включенные в нормативные документы.

Анализируя развитие высотной градообразующей застройки в различных муниципальных образованиях Российской Федерации, необходимо выделить ряд сложностей, с которыми связана высотная застройка в стране.

По современной классификации высотным является здание высотой более 75 метров. Для классификации зданий был принят критерий высоты в метрах, а не этажности, поскольку высоты этажей принимаются различными в зависимости от назначения здания и требований национальных норм проектирования. Высотные здания могут иметь разное назначение: гостиницы, офисы, жилые дома. Чаще всего высотное здание является многофункциональным, в нем, помимо помещений основного назначения, размещаются автостоянки, магазины, офисы, кинотеатры и др.

За более чем столетний период проектирования

и строительства высотных зданий, в том числе и небоскребов, в мире накоплен большой теоретический и практический опыт, выявлены основные проблемы по всем направлениям их создания и эксплуатации. Развитие высотного строительства в России выделило ряд проблем, требующих обязательного рассмотрения и решения, таких как:

- несовершенство нормативной базы;
- недостаток опыта в проектировании и строительстве высотных комплексов;
- нехватка квалифицированной рабочей силы;
- обоснование градостроительной и функционально-типологической необходимости возведения;
- определение предельно допустимой этажности (высотности);
- правильный выбор конструктивной системы, схемы и проектных решений с учетом предотвращения потери устойчивости основания и самого сооружения, приводящей к разрушению и обрушению конструкций;
- недопустимость отклонения от утвержденных проектных решений и изменения этажности сооружений в процессе строительства;
- необходимое функциональное взаимодействие жилых и нежилых зданий и сооружений с транспортной и обслуживающей инфраструктурой города;
- обоснование требуемой вместимости подземных, наземных и надземных автостоянок личного транспорта и их рациональное размещение;
- эффективная минимизация угрозы внешней и внутренней опасности разрушения здания за счет соз-

дания специальной службы безопасной эксплуатации;

- требуемая пожарная и эвакуационная безопасность людей, находящихся в высотных зданиях;
- рациональная эффективность современных инженерных решений по жизнеобеспечению и оснащению здания, энергосбережению и комфортности обслуживания.

Инновационное развитие должно сформировать бренд Уфы как города, поддерживающего развитие, в первую очередь, науки, образования, инноваций, современных технологий. Целью инновационного развития является повышение качества жизни населения, а высотное строительство создает современную инфраструктуру, приближает сферу обслуживания к потребителю, повышает комфорт проживания.

*Список литературы:*

1. *Иодо И., Потаев Г.* Градостроительство и территориальная планировка. – Феникс, 2009.
2. *Потаев Г.* Градостроительство. Теория и практика. – Форум, 2014.
3. *Грабовой П., Солунский А.* Организация планирование и управление строительством. – Проспект, 2012.
4. *Мазур И., Шапиро В.* Управление инвестиционно-строительными проектами: международный подход. – Омега-Л, 2009.
5. *Василенко И.* Имидж России: концепция национального и территориального брендинга. – Экономика, 2012.

**Кукор Б.Л.**

*ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет», Россия, г. Санкт-Петербург*

**Клименков Г.В.**

*Пермский филиал ФГБУН «Институт экономики УрО РАН», Россия, г. Пермь*

**Ишимов А.Д.**

*Пермский филиал ФГБУН «Институт экономики УрО РАН», Россия, г. Пермь*

УДК 338.2

## ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО КАК КЛАСТЕР

Дается представление о ЖКХ как о кластере – об организационно-экономической саморазвивающейся рыночной структуре.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, кластер ЖКХ.

## HOUSING AND COMMUNAL SERVICES AS A CLUSTER

Provides an overview of the housing as a cluster – organizational and economic self-evolving market structure.

*Key words:* Housing and communal services, cluster housing.

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) – это многоярусная сфера, находится в кризисном состоянии, несмотря на проводимые в ней рыночные преобразования, и нуждается, в «прорывных» технологиях. Однако для этого сектора экономики побудительной причиной обеспечения ее эффективности должно стать достижение его социально-экономической устойчивости на основе модернизации.

Кластерная технология наиболее полно отвечает той модели управления реформой жилищно-коммунального хозяйства, которая позволит с наибольшей результативностью осуществить рыночные преобразования на основе соблюдения интересов всех агентов рынка жилищно-коммунальных услуг. Это возможно благодаря тому, что технология предусматривает равноправное участие в данном процессе заинтересованных субъектов экономических отношений, может явиться координирующим и консолидирующим фактором формирования устойчивой тенденции развития ЖКХ, что обеспечит повышение его конкурентоспособности.

В этом случае, как следствие, можно надеяться на повышение качества жизни населения, поскольку ответом на устойчивое функционирование жилищно-коммунального хозяйства в рыночной среде станет достижение баланса цены и качества производимых и предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и создание комфортных условий для проживания граждан.

В конечном итоге ожидается, что ЖКХ станет организационно-экономической саморазвивающейся рыночной структурой, деятельность которой будет удовлетворять многообразным интересам потребителей жилищно-коммунальных услуг посредством расширенного воспроизводства общественных благ.

Жилищно-коммунальная сфера обладает необходимой совокупностью объективных и субъективных предпосылок для институциональных преобразований, прежде всего, через внедрение современных управленческих подходов к решению имеющихся проблем. Сегодня задача создания системы четкого взаимодействия органов власти, бизнеса, ответственности, науки, образования приобретает особое значение. Это курс на инновационное развитие отрасли с применением инновационных технологий хозяйствования, вовлечение субъектов различного рода деятельности, способных качественно повысить уровень проводимых преобразований, обеспе-

чив их научно-методологическое сопровождение на основе статистического наблюдения, анализа, программных разработок и рекомендаций, реформирование ЖКХ в таком направлении получит прочную основу для устойчивого его функционирования в рыночном пространстве.

В сложившихся условиях сохраняется актуальность выбора нового подхода к реформированию ЖКХ, способного обеспечить ускорение интеграции жилищно-коммунального хозяйства в рыночную региональную и муниципальную экономики. Результаты изучения основных положений теорий кластерного развития, моделей кластеров, сформировавшихся в мировой практике, выявили целесообразность применения к осуществлению реформы жилищно-коммунального хозяйства одного из таких перспективных подходов, к каким относятся кластеры. Кластерная технология наиболее полно отвечает той модели управления «реформой ЖКХ, которая позволит с наибольшей результативностью осуществить рыночные преобразования на основе соблюдения интересов всех агентов рынка жилищно-коммунальных услуг, поскольку предусматривает равноправное участие в данном процессе заинтересованных сторон.

В числе факторов, влияющих на успешную реализацию кластера, обеспечивающего развитие жилищно-коммунальной сферы региона, можно выделить такие, как:

1) взаимная согласованность с региональной (муниципальной) стратегией социально-экономического развития. Кластер составляет одну из точек роста экономики региона (муниципального образования). В свою очередь, усилия органов государственной власти и муниципальных образований нацелены на развитие взаимоотношений между поставщиками и потребителями услуг; производителями и потребителями услуг, в том числе услуг жилищно-коммунальных, информационных, образовательных, научных;

2) обеспечение государственной (муниципальной) поддержки, поскольку кластер можно отнести к перспективному направлению развития ЖКХ в регионе по ряду причин:

- объем оказываемых жилищно-коммунальных услуг составляет порядка 8% ВВП;
- рынок услуг платежеспособен, динамичен, инвестиционно-привлекателен, способен улучшить инвестиционную среду региона;

– в качестве основного инвестора выступает все население, что обеспечивает постоянную долю дохода в данной сфере, постоянный спрос на рынке услуг и усиливает его общественную значимость;

3) регулярное применение процедур оценки реализации кластера с внесением в его деятельность соответствующих корректив;

4) высокая степень взаимного доверия участников кластера, их активность и готовность к раскрытию стратегической информации, к достижению договорного компромисса;

5) четкое распределение и учет социальных и экономических интересов участников кластера в процессе осуществления его деятельности.

Кластер – категория рыночной экономики, поэтому имеет смысл определить зону формирования рисков, способных ограничить его деятельность, к их числу следует отнести:

– отсутствие законодательного регулирования в сфере отношений по образованию кластеров на региональном и федеральном уровнях;

– отсутствие механизма выбора объекта государственной (муниципальной) поддержки из числа образованных кластеров, отсутствие государственной политики стимулирования кластеров;

– недостаточный уровень знаний в данной сфере;

– возможность монополизации управления деятельностью кластера властными структурами или управляющими компаниями в связи с низкой активностью населения – потребителя услуг и отсутствием механизма общественного контроля;

– изолированность, стремление к самодостаточности.

В последнее время все чаще специалисты обращают внимание на новые явления в функционировании кластеров, появившихся в результате глобализации всех сторон общественной жизни. Речь идет о географически сконцентрированных комплексах ресурсных отраслей. Данные комплексы превратились в изолированные самодостаточные системы, что в конечном итоге может подорвать их конкурентные преимущества.

Изолированность кластера в жилищно-социальной сфере опасна тем, что она создает благоприятную среду для узурпации полномочий управляющими компаниями, порождает вседозволенность и способствует нарушению прав потребителя услуг.

Принимая во внимание социальную направленность развития региональной пространственно-предметной среды, целесообразно сформировать целостное представление о жилищно-коммунальной сфере как экономической системе, во взаимодействии с другими агентами агломерации, призванной обеспечить экономическую безопасность региона

посредством создания условий для комфортного проживания граждан. Для этого необходимо ввести понятие «жилищно-социальный кластер».

Под жилищно-социальным кластером (ЖСК) понимается многоярусная совокупность взаимосвязанных участников финансовой, социальной, инвестиционной и экономической деятельности, обеспечивающих: рациональное использование жилищно-социальных активов, ответственное предоставление жизненно важных услуг, оптимизацию системы расчетов, комплексное внедрение инновационных технологий – на основе согласования интересов сторон.

Кластеризация рынка жилищно-коммунальных услуг обусловлена локализацией жилищно-коммунального хозяйства в местах проживания людей и представляет собой совокупность независимых организаций по управлению многоквартирными домами, обеспечивающих функционирование самостоятельных жилищно-коммунальных комплексов муниципальных образований региона, способствующих получению синергетического эффекта в виде количественного и качественного роста жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых потребителям, за счет повышения эффективности.

Общим итогом кластеризации жилищно-коммунальной сферы явится решение следующих стратегических задач: во-первых, получение синергетического эффекта, в том числе на основе доверительного объединения ресурсов и компетенций, для каждого из финансово-хозяйствующих субъектов; во-вторых – достижение важнейшей общерегиональной цели – повышение качества жизни населения; в-третьих, устранение характерных негативных особенностей современного жилищно-коммунального хозяйства региона, включая экономическую «пассивность» (отсутствие устойчивой тенденции «выздоровления» экономики), неэффективный менеджмент (сохранение административных методов управления объектами ЖКХ) и непрозрачную хозяйственную деятельность (отсутствие эффективной системы контроля со стороны органов власти и общественности), низкую инвестиционную привлекательность.

Широкий спектр задач, решение которых призвано обеспечить интегрирование жилищно-социального кластера в региональную и муниципальную экономики, превратить его в конкурентоспособную структурированную кластерную систему, диктует необходимость включения в состав кластера государственных, муниципальных и других организаций, обеспечивающих специальное обучение, поступление информации, проведение исследований, предоставляющих техническую поддержку или устанавливающих стандарты. Госу-

дарственные органы, оказывающие существенное влияние на кластер, могут рассматриваться как его часть. И наконец, кластер объединяет различные ассоциации и другие совместные структуры частного

сектора, поддерживающие членов кластера, а также общественные организации потребителей жилья и коммунальных услуг.

**Клименков Г.В.**

Пермский филиал ФГБУН «Институт экономики УрО РАН», Россия, г. Пермь

УДК 338.2

## **ОРГАНИЗАЦИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЕМ СФЕРЫ ЖКХ**

Дается анализ докладов и решений на Совещании в ГД ФС РФ по развитию ЖКХ как организационно-экономической саморазвивающейся рыночной структуре.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, управление развитием ЖКХ.

## **ORGANIZATION OF MANAGEMENT SYSTEM OF HOUSING AND UTILITY SPHERE DEVELOPMENT**

Analyzes the reports and decisions of the Meeting in the State Duma Housing Development as organizational and economic self-developing market structure.

*Key words:* Housing and utilities, management development.

В Москве 4 июня 2013 года по поручению депутатов ГД ФС РФ нами было подготовлено и проведено Совещание в ГД ФС РФ по выработке основных положений политики в области развития ЖКХ. В работе Совещания приняли участие представители профильных министерств и ведомств РФ, представители власти регионов, МО, руководители профессиональных объединений предпринимателей в сфере строительства и ЖКХ, ТСЖ, представители промышленных и строительных компаний, науки и образования, другие приглашенные лица. Совещание явилось базовым по формированию политики ЖКХ в РФ.

Были подготовлены и обсуждены следующие доклады: «О ходе реализации программы капитальных ремонтов и реконструкции многоквартирных домов в РФ»; «Интегральное устойчивое территориальное развитие»; «Деятельность национального фонда по развитию малого и среднего предпринимательства по работе с инвестиционными проектами регионов с целью активизации привлечения западного ссудного капитала для реализации проектов регионального развития»; «Организация системы управления развитием сферы ЖКХ в условиях реформирования»; «Взаимодействие управляющих компаний, ТСЖ, РСО и МО с целью выработки эффективной поли-

тики развития ЖКХ»; «Система стандартизации и сертификации в сфере ЖКХ»; «Проблемы эксплуатации жилищного фонда России и реформирование ЖКХ»; «ЖКХ в условиях реформ»; «Формирование тарифной политики в сфере ЖКХ»; «Деятельность Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в сфере ЖКХ»; «Формирование региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов (МКД) в соответствии с требованиями Жилищного кодекса»; «Решение вопросов по тарифам в сфере ЖКХ»; «Новые технологии в области асбесто-цементной промышленности для массового строительства малоэтажного индивидуального жилья и тепловых сетей»; «Техническое, санитарное и экологическое регулирование в жилищном законодательстве России».

**В ходе обсуждения проблем ЖКХ участники Совещания отметили следующее.**

1. Большинство инициатив по решению вопросов, связанных с реорганизацией системы управления жилищным фондом, проводились административными методами, а не за счет активной позиции собственников жилья (потребителей жилищно-коммунальных услуг) или их объединений. Кроме того, существующие подходы по решению рассматриваемых вопросов по организации системы

управления развитием сферы ЖКХ не в полной мере отвечают условиям и характеру востребованного на сегодняшний день социально ориентированного управления жилищным фондом, что и обусловило необходимость выработки концептуальных решений на новом качественном уровне Стратегического совершенствования системы управления жилищным фондом, которые должны найти отражение в формируемых программных мероприятиях и ожидаемых результатах.

С другой стороны, обеспечить развитие среды проживания горожан без надежно функционирующих, экономически эффективных и экологически безопасных инженерных систем жизнеобеспечения невозможно. Решение данных вопросов должно найти отражение в проекте Стратегического плана в виде программных мероприятий и ожидаемых результатов.

Сформулированные цель и задачи, методы и инструменты реализации стратегических программ «Совершенствование системы управления жилищным фондом» и «Развитие современных инженерных систем жизнеобеспечения» должны соответствовать главной целевой установке – обеспечение растущих потребностей населения современными условиями комфортности жилья, повышение качества жилищно-коммунальных услуг, повышение уровня безопасности жилья, инженерно-технической инфраструктуры и обеспечение энергобезопасности города.

2. Кластерная технология, по мнению ученых, наиболее полно отвечает той модели управления реформой ЖКХ, которая позволит с наибольшей результативностью осуществить рыночные преобразования на основе соблюдения интересов всех агентов рынка ЖКУ. Это возможно благодаря тому, что технология предусматривает равноправное участие в данном процессе заинтересованных субъектов экономических отношений, может явиться координирующим и консолидирующим фактором формирования устойчивой тенденции развития ЖКХ, что обеспечит повышение его конкурентоспособности.

3. Цель создания законодательства, способствующего внедрению рыночных отношений, Жилищным кодексом не достигнута, а требования Кодекса способствуют криминализации отрасли, обеспечивая получение сотен миллиардов рублей в год не обремененной затратами прибыли.

За пределами современных представлений находятся требования ЖК РФ, посвященные организации и управлению технической эксплуатации домов (в соответствии с терминологией ЖК РФ «Содержание и ремонт»).

Состояние жилищного фонда (ЖФ) страны близко к ветхому в условиях непрерывно растущего

физического износа, при отсутствии мер его ограничения или исключения становится реальной угрозой массового перехода ЖФ в аварийное состояние. Устранить эту угрозу можно только мерами, ограничивающими физический износ, в том числе эксплуатацией домов по регламенту «техническая эксплуатация», в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда».

4. Поставка в дома ресурсов (вода, тепло, газ, электроэнергия) осуществляется с использованием стационарных дорогостоящих сетей и устройств, что монополизировало положение поставщиков в связи с исключением у потребителя возможности выбора поставщика. Это обстоятельство требует всеобъемлющего государственного контроля, регулирования и нормирования условий поставки и тарифов ресурсов. Приоритетным направлением этой работы должно стать определение нормативных показателей затрат на основные материалы, трудовых, энергетических и других на единицу поставляемых ресурсов.

Регламентируемые ЖК РФ способы определения стоимости работ пропорционально площади квартиры собственника противоречат здравому смыслу и техническому регулированию, в соответствии с которым стоимость работ определяется стоимостью и количеством затраченных ресурсов.

Требования и регламенты ЖК, не предусматривающие контроль выполнения работ и квалифицированную приемку количества и качества выполненных работ, противоречат требованиям технического регулирования.

5. Система управления качеством, являясь составной частью общей системы управления организации, должна обеспечивать достижение необходимого уровня качества предоставления ЖКУ, определяемого либо требованиями нормативно-технических документов, либо условиями договора. Предложено построение деятельности в системе управления качеством и конкурентоспособности осуществлять с применением методов и использования *требований стандарта ИСО 9001:2008*.

Серия стандартов ISO 9000 неоднократно пересматривалась. *Первая версия* была подготовлена в 1987 году. *Вторая версия* была выпущена в 1994 году и представляла собой уточненную версию 1987. *Третья версия* была разработана в 2000 году. Версия 1994 года была радикально пересмотрена. *Четвертая версия* стандарта вышла разобобщенно – в 2005 году был выпущен стандарт ISO 9000-2005, в 2008 и 2009 годах были опубликованы стандарты ISO 9001 и 9004. Несмотря на ожидавшийся полный пересмотр версии 2000 года, ТК176 решил ограничиться «косметическими» правками – исправлением неточностей и разночтений. Причинами отказа от

существенных изменений и задержки с выпуском новой версии были названы желание продлить срок действия существующих сертификатов у организаций, т. е. сохранить статус-кво в сертификационном бизнесе. Выход *пятой версии* стандартов был запланирован на 2013 год.

Стандарты серии ISO 9000, принятые более 190 странами мира в качестве национальных, применимы к любым предприятиям, независимо от их размера, форм собственности и сферы деятельности.

6. Существует объективная **необходимость в разработке муниципальных правил предоставления ЖКУ**. В основу данных правил должен быть положен **стандарт качества на ЖКУ**, являющийся обязательным приложением к договору между конечным потребителем и управляющими компаниями (УК). Кроме того, правила должны содержать механизмы, обеспечивающие полноценную защиту прав и законных интересов конечных потребителей ЖКУ.

«**Стандарт предоставления жилищных услуг**» для потребителя может быть разработан на основе комплексного подхода к системе управления качеством ЖКХ.

**Стандарты качества жилищных услуг** призваны стать нормативной основой для поддержания реального уровня качества предоставляемых услуг.

Особо важное значение имеет *разработка стандарта на следующий вид услуги, обеспечение минимального эффективного срока эксплуатации элементов жилого дома*, который является основой расчета тарифа по социальному найму.

Стандарт должен быть компактным, доступным для понимания потребителя документом, являться обязательным приложением к договору на оказание ЖКУ, в котором представлен график ремонта и замена элементов жилого дома или внутридомового оборудования.

Таким образом, у жильца появляется ясность, какие виды жилищных услуг оказываются и в какие сроки оплачиваются.

**Стандарты качества коммунальных услуг** призваны стать нормативной основой для поддержания реального уровня качества предоставляемых услуг.

«**Стандарты предоставления коммунальных услуг**» для потребителя могут быть разработаны на основе комплексного подхода к системе управления качеством ЖКХ.

7. С выходом Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 597 «О мероприятиях по реализации государственной социальной политики», завершилась многолетняя (с 2006 года) дискуссия о переходе к регулированию социально-трудовых отношений в России на основе **профессио-**

**нальных стандартов**. Правительству Российской Федерации дано поручение: «... разработать к 2015 году и утвердить не менее 800 профессиональных стандартов».

Российским союзом промышленников и предпринимателей (РСПП), НИИ труда, при поддержке Минобрнауки и Минсоцразвития России уже разработаны порядка 70 профессиональных стандартов в различных отраслях экономической деятельности.

Использование профессионального стандарта несет в себе очевидные преимущества для работников, работодателей и образовательных учреждений, помогая:

- оценить необходимость повышения профессионализма работников организации;

- определить, соответствует ли человек должности, на которую он претендует или занимает на всех стадиях социально-трудовых отношений (после окончания вуза, в ходе трудоустройства и в процессе трудовой деятельности);

- активизировать мотивацию работников к эффективности и качеству труда, что, в конечном итоге повысит эффективность работы предприятий строительства и ЖКХ.

8. Региональная система сертификации профессиональных квалификаций работников организаций ЖКХ на основе профессионального стандарта – эффективная система независимой оценки и сертификации профессиональных квалификаций работников ЖКХ, является залогом:

- повышения качества трудовых ресурсов в области ЖКХ;

- повышения качества подготовки квалифицированных специалистов в области ЖКХ.

9. Состояние жилищно-коммунального комплекса характеризуется: интенсивным, ускоряющимся во времени физическим износом Жилищного фонда; неудовлетворительным организационно-управленческим уровнем технической эксплуатацией домов; деградацией ремонтно-строительных организаций; уменьшением количества и ухудшением качества ремонтных работ; отсутствием контроля выполнения и приемки работ, что создает условия невыполнения оплаченных работ – криминализацию деятельности обслуживающих организаций; отсутствием конкурентных рыночных условий в сфере технической эксплуатации домов; рецидивами необоснованного принуждения жителей домов к оплате недополучаемых услуг.

10. Сложившееся положение создано реализацией требований и регламентов введенного в 2005 году Жилищного кодекса РФ, неизбежно формирующего указанное негативное состояние ЖКХ:

10.1. В соответствии с ЖК РФ основной целью

обслуживания домов является обеспечение сохранности (способности строительных элементов и домов противостоять старению и отрицательному влиянию среды до ввода их в эксплуатацию), а не долговечности (эффективной работоспособности до наступления предельного состояния при установленной системе ремонтов). Обслуживание домов регламентируется по правилам «Содержания и ремонта», сокращающим количество или упраздняющим текущие ремонты, а не по правилам «Технической эксплуатации», предусматривающим ликвидацию на ранней стадии неисправностей, возникающих в процессе эксплуатации, что является непреложным условием обеспечения долговечности строительных элементов и домов. Сокращение или упразднение текущих ремонтов ведет: к интенсификации физического износа в 1,5–3,0 раза в год (затраты на восстановительные работы 1% износа жилого фонда страны превышает 600 млрд. руб.), сокращению длительности периода между капитальными ремонтами, увеличению стоимости капитальных ремонтов.

10.2. В соответствии с принятыми правилами оценки, три уровня определяют эффективность деятельности отраслей материального производства: технический, технологический и организационно-управленческий. Регулирование первых двух (технического и технологического) в основном является прерогативой технического регулирования; значительная часть организационно-управленческих отношений требуют правового регулирования.

ЖК РФ регламентирует две организационно-управленческие структуры в сфере технической эксплуатации домов: правления и управляющие компании.

Правления – организационная структура, созданная в 70-х годах. Правление, избираемое из числа членов кооператива, состоит, как правило, из лиц (врачей, спортсменов, зоологов, парикмахеров и т. п.) не имеющих строительной подготовки и, следовательно, не способных обеспечивать функции управления технической эксплуатацией дома по своим профессиональным возможностям и, в связи с этим, выполняющих роль представительской приемки работ.

Такое функциональное состояние правления полностью соответствовало условиям и установкам того времени: в условиях всеобъемлющего контроля и подробных инструкций на все виды работ.

По данным непрерывно отслеживаемого специалистами обслуживающих организаций состояния строительных элементов домов структурами общегосударственной системы учета и контроля жилищного фонда (статистическими, бухгалтерскими и оперативно-техническими) формировался учет их состояния и разрабатывались оперативные планы

технической эксплуатации домов. Контроль выполняемых работ осуществлялся службами вышестоящих и внешних по отношению к хозяйству органов: народный контроль, финансовый отдел, государственный банк.

В изменившихся в 90-х годах условиях правления сами должны определять работоспособность строительных элементов домов, необходимость и объем их восстановления, осуществлять контроль и приемку ремонтных работ, в связи с этим в состав правлений должны включаться опытные строители. Поэтому состав структуры, обязанности и ответственность правлений необходимо пересмотреть с разработкой положения о правлении, содержащего необходимые обоснования.

Шестилетний опыт управления технической эксплуатацией домами Управляющими компаниями, показал, что в большинстве своем они не являются эффективными организаторами и руководителями работ. Дома не обеспечиваются правовой и технической документацией; не устраняются недоработки, допущенные при приемке домов; не обеспечивается эффективная работа субподрядчиков; не выполняются условия, предусмотренные договором.

В связи с этим целесообразность внедрения управляющих компаний в систему технической эксплуатации домов является спорной. Необходимо разработать специализированными институтами «Положение об УК», анализ которого позволит компетентным органам, законодателям и всем собственникам понять целесообразность включения УК в систему ТЭД.

ЖК РФ, к сожалению, не предусматривает вовлечение в работу по технической эксплуатации домов проверенных практикой отделов ЖКХ в составе администраций городов и районов. Эти отделы в течение многих десятилетий осуществляют организацию контроля и приемку в эксплуатацию строящихся объектов, курируют ремонтно-строительную деятельность, осуществляемую в населенных пунктах.

В связи с возникшими переменами существенно изменился состав выполняемых при обслуживании многоквартирных домов работ, который стал включать хозяйственную деятельность, организуемую на домах (рекламная работа, сортировка и утилизация мусора и т. п.), а также увеличилось количество вариантов выполнения различных работ: санитарных, по озеленению, обслуживанию инженерных систем, чистке вентканалов, уборке мусора, противопожарных и т. п. Поэтому до разработки правового регулирования в области организации и управления технической эксплуатации домов необходимо разработать и оптимизировать технические решения структур, обеспечивающих выполнение необходимой деятель-

ности качественно и с минимальными затратами.

10.3. Механизм, обеспечивающий получение не обремененной затратами прибыли, заложен в п. 1 ст. 158 и п. 1 ст. 37 ЖК, согласно которым собственник оплачивает расходы на содержание своей доли общего имущества в многоквартирном доме пропорционально площади своей квартиры.

Реализация этого требования осуществляется регулярной ежемесячной оплатой суммы за коммунальные услуги по статье «Содержание и ремонт» в размере, определенном произведением площади квартиры ( $S_k$ ) на коэффициент ( $K_k$ ).

Предложенный способ определения стоимости услуг противоречит известным методикам определения подобных величин и содержит следующие недостатки и недоразумения.

Анализ проектов домов показывает, что доля, прямо или опосредованно используемых строительных элементов домов, являющихся общим имуществом, не пропорциональна площадям квартир разной площади и, следовательно, п. 1, ст. 37 ЖК является необоснованным требованием. Не может быть получено расчетным путем или любым другим способом, принятым в практике измерений, значение коэффициента пропорциональности (фактически являющимся тарифом на услуги), потому что любая величина может формировать другую величину или служить основанием для ее расчета при условии наличия функциональной связи между ними. Площадь квартир для всех без исключения выполняемых услуг не входит в число факторов, определяющих расход и стоимость ресурсов (труда, материалов, энергии и др.), составляющих стоимость услуг. Поэтому чиновник, устанавливающий размер тарифа на услугу, не может его рассчитать или обосновать любыми известными методами и вынужден выдумывать его значение.

Являясь результатами вымысла, утвержденные голосованием депутатов Совета при администрациях, как правило, не знающих сути голосуемого вопроса, тарифы не могут соответствовать фактическим затратам, а стоимость услуг, определенная с их применением в 3–4 раза превышает значения, определенные методами технического нормирования.

Регулярно оплачивая работы по статье «Содержание и ремонт», платательщик не знает: какие работы он оплатил, целесообразность их выполнения, с каким качеством и в каком количестве они выполнены. Такой способ взаимоотношения плательщика и исполнителя предполагает выполнение работ по усмотрению исполнителя без учета требований плательщика.

Таким образом, способ определения доли на содержание общего имущества, регламентируемый ЖК РФ, противоречит здравому смыслу, создает

условия для хищений и подлежит упразднению.

10.4. В правовом регулировании не допустимы приемы, в соответствии с которыми, не приводя состава признаков, характеризующих вид, относят к нему объекты, не имеющие к данному виду никакого отношения.

В п. 1 ст. 36 ЖК формулировка понятия общего имущества отсутствует и его характеристика ограничивается перечислением объектов, входящих в его состав, включая и объекты, не обладающие признаками общего имущества. В соответствии с ЖК РФ собственнику МКД неосновательно навязывается имущество, которым, в соответствии с функциональными свойствами имущества, он не пользуется и не желает им владеть и распоряжаться.

Подобные требования ЖК РФ привели к принуждению жителей первых двух этажей МКД, не пользующихся лифтами, оплачивать затраты на их эксплуатацию.

Лифт, вертикально движущийся подъемник, не является неделимым имуществом дома, никакого отношения к обеспечению устойчивости и прочности элементов дома не имеет и наоборот, ускоряет своей динамикой старение смежных строительных элементов и мешает своим шумом жителям примыкающих к шахте лифта квартир.

Следовательно, отказ от пользования лифтом за ненадобностью или в связи с высокой стоимостью этой услуги (от 300 до 600 рублей в месяц в зависимости от площади квартиры) не причиняет ущерба другим собственникам и не нарушает требований статей 209 и 244 ГК РФ, формирующих понятия имущества, является действием, не подпадающим под действие закона в связи с содержащейся в нем ошибкой.

Однако прокуратуры, администрации населенных мест, Верховный Суд РФ, ссылаясь на требования ЖК РФ, обязали коммунальные организации взимать плату за эксплуатацию лифтов с жителей первых двух этажей, не пользующихся ими. В МКД Наро-Фоминского района в 2011 году разблокированы входы в лифт на 2-х этажах, заблокированные в 70–80-х годах.

Обязанностью законодателей является настоятельная необходимость упразднения ошибочного требования ЖК РФ, принуждающего жителей первых двух этажей платить за эксплуатацию лифта.

11. К недостаткам кодекса также относятся: неудовлетворительная редакция и структура отдельных статей, неполное регулирование составляющих разрабатываемой области. Например, сосредоточив внимание на управлении обслуживания домов, текст не содержит требований, регулирующих непосредственно обслуживание, в частности, важнейшую его составляющую – контроль и приемку выполненных

работ. Терминология Кодекса не тождественна технической, что приводит к непониманию требований правового регулирования техническими специалистами, выполняющими эти требования.

Разработчики Кодекса, очевидно, не были специалистами в области эксплуатации домов и не знали проблем функционирования отрасли, поэтому многие вопросы, требующие правового регулирования, не получили в составе Кодекса решения. К ним относятся: правовое регулирование отношений – подрядчик – заказчик до приемки в эксплуатацию дома, исключаящее или страхующее возникновение обманутых дольщиков; регулирование на стадии приемки дома – состав и условия передачи и оформления технической и правовой документации, передача общего имущества, исключение незавершенного строительства; обязанности и ответственность поставщиков ресурсов, правила формирования тарифов; порядок постановки, организации, проведения и финансирования капитальных ремонтов домов; взаимоотношения собственников квартир и собственников, встроенных в дома предприятий: магазинов, аптек, больниц и др.; мероприятия по уменьшению объемов и утилизации мусора; освобождение дворов и прилегающих территорий от стоянок автотранспортных средств; организация стоянок автотранспортных средств собственников МКД и многие другие.

Кодекс содержит в ряде статей ссылки на необходимость руководствоваться техническим регулированием, однако принципиальные основы ряда разделов, как отмечалось выше, противоречат действующим техническим нормам и правилам, поэтому с технической точки зрения Кодекс оценивается неудовлетворительно.

12. Отношения, формируемые Кодексом в области производства технической эксплуатации домов не имеют аналогов в деятельности других отраслей материального производства, не способствуют образованию конкурентной среды в области эксплуатации домов и, следовательно, противоречат рыночным экономическим отношениям.

13. Характеристика Кодекса специалистами права.

1) Наличие криминальных факторов в проекте поправок к ЖК РФ № 43903-5, вошедших в Кодекс, отмечает независимый эксперт при Минюсте РФ А.А. Рекант: «...очевидно, что текст закона включает в себя целый ряд норм, содержащих коррупционные факторы... это дает серьезные основания Президенту РФ отклонить для подписи закон».

2) Специалист по жилищному законодательству, канд. юр. наук, Государственный советник РФ А.А. Титов в целом положительно оценивая Кодекс, как основу для обновления жилищного законода-

тельства, однако при этом отмечает недостатки в 74-х статьях Кодекса из 165.

14. В соответствии с существующим порядком комитеты законодательного собрания формируются по партийному признаку в связи с чем разрабатывают правовое регулирование производственных отраслей лица, не имеющие специальной подготовки.

Область Жилищного комплекса, как и многие области экономики, насыщена технически и технологически сложными объектами и процессами, сформированными по законам строительной механики, электротехники, гидравлики, теплотехники, материаловедения, организации эксплуатации строительных объектов и многих других областей знаний.

Специалистов отрасли готовят в институтах в течение 5–6 лет с последующей 3–5-летней производственной практикой. Получить достаточные для законотворческой деятельности знания в течение нескольких месяцев курсов повышения квалификации невозможно. Поэтому основой правового регулирования отрасли должна стать техническая основа, разработанная опытными профессионалами. В этом случае будут вскрыты все проблемные места отрасли.

Опубликованное в «Парламентской газете» № 17 от 23.05.2013 г. решение о введении экспертизы законов представляет собой шаг в правильном направлении, однако с нашей точки зрения, не исчерпывающий, потому что экспертиза не квалифицированно составленного материала имеет меньше возможностей внести в него нужные исправления по сравнению с составленным профессионалом и всесторонним обоснованным материалом.

15. Жилищно-коммунальный комплекс страны включает три огромные разнородные специфические области: жилищную (социально-правовую), жилую (строительно-градостроительную) и коммунальную (ремонтно-эксплуатационную) со своими законами формирования, деятельности и развития, требующими технического и правового регулирования. Внутри каждой отрасли необходимо концентрировать внимание на решении специфических проблем отрасли, обеспечивая ее эффективное развитие при минимальных издержках. Четкое разграничение отраслей создает возможности для оптимизации условий их воздействия. Возможное создание:

«Свода законодательства жилищно-коммунального комплекса России», в составе:

- Часть 1. Жилищный кодекс РФ.
- Часть 2. Жилой кодекс РФ.
- Часть 3. Кодекс коммунального хозяйства РФ.

16. Национальному НИИ управления развитием ЖКХ рекомендуется выступить инициатором в создании Фонда ЖКХ, объединяющего в своем составе

и в своей деятельности предприятия, организации строительной отрасли, строительной индустрии (производство строительных материалов), ресурсобеспечивающие организации (РСО), ЖКХ и др., что позволит интегрировать деятельность, ставить комплексные задачи по развитию ЖКХ.

17. Национальный НИИ управления развитием ЖКХ в соответствии со своими целями и задачами, объединенными в его составе ведущими учеными академической и вузовской науки, активно участвующими в НИР и практической деятельности по развитию ЖКХ, способен выполнять функции сопровождения разработки и реализации проектов и программ развития ЖКХ по всем основным направлениям – по методологическому, научному, научно-методическому, методическому, учебно-методическому, учебному, информационному и инновационному сопровождению. НИИ организует систему управления развитием сферы ЖКХ в условиях реформы, систему ситуационного управления на базе логико-лингвистических моделей на макро-, мезо-, мини- и микро-уровнях. Система управления позволит рационализировать и оптимизировать содержание и технологии работы, структуру объектов ЖКХ, нормативно-правовую базу, введение регламентов, стандартов и многое другое. Позволит спрогнозировать развитие, исключить формирование «паразитических» элементов и паразитических ценовых цепочек в структуре ЖКХ.

18. Велика потребность и в совершенствовании ФЗ по развитию органов местного самоуправления, основных кодексов (градостроительного, земельного, лесного, водного), по построению элементов гражданского общества, поддержке и развитию созданных организаций и формирований, по совместной деятельности: Национального фонда по развитию малого и среднего предпринимательства при Председателе Совета Федерации Федерального собрания РФ, Гильдии профессиональных управляющих объектами недвижимости, Союза промышленников и предпринимателей, Национального объединения по защите прав собственников жилья, Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в сфере ЖКХ, Группы российских компаний «МИР» и др.

19. Велика роль большого количества научно-технических и научно-технологических разработок и предложений в области строительства, строительной индустрии и ЖКХ, которые должны получить необходимую оценку экспертного сообщества, поддержку в доработке и последующем внедрении. Предлагается сформировать систему подобной поддержки.

**Были сформулированы основные рекомендации.**

1. Разработать Концепцию управления развитием сферы жилищно-коммунального хозяйства РФ (вместе с этим и документы государственного планирования и управления: стратегии, стратегического плана, программы устойчивого развития ЖКХ, схем территориального развития и генпланирования с учетом развития ЖКХ) за счет кластеризации рынка жилищно-коммунальных услуг, обусловленной локализацией ЖКХ в местах проживания граждан, общим итогом которой явится решение следующих стратегических задач:

во-первых, получение синергического эффекта, в том числе на основе доверительного объединения ресурсов и компетенций для каждого из финансово-хозяйствующих субъектов;

во-вторых, достижение важнейшей общерегиональной цели – повышение качества жизни населения;

в-третьих, устранение характерных негативных особенностей современного ЖКХ региона, включая экономическую «пассивность» (отсутствие устойчивой тенденции «выздоровления» экономики), неэффективный менеджмент (сохранение административных методов управления объектами ЖКХ) и непрозрачную хозяйственную деятельность (отсутствие эффективной системы контроля со стороны органов власти и общественности), низкую инвестиционную привлекательность.

2. В рамках реализации кластерной политики на территории (современный кластер ЖКУ – сетевая горизонтальная структура, «ядро – поставщики» на рынке товаров и услуг, включающая субъект и объект, нулевой ярус) должны быть реализованы следующие информационно-аналитические мероприятия:

- выявление и мониторинг развития групп кластеров в субъектах федерации;

- проведение исследований возможности их развития;

- разработка специализированных образовательных программ по вопросам разработки и реализации кластерной политики;

- формирование в регионах базы данных системы управления развитием кластера ЖКУ и «облачных» технологий (ОТ).

3. Повышению эффективности управления развитием ЖКХ должен способствовать, на наш взгляд, конкурс управленческих проектов в сфере ЖКХ «Инновационность, эффективность, социальная значимость», который проводится по инициативе ответственных управленцев. Его основная задача – обобщить и выявить наиболее перспективные управленческие технологии, реализуя процесс реформирования ЖКХ. Целью является привлечение и отбор лучших научных исследований, достижений передового опыта организаций, имеющих лидирую-

щие позиции. Оценка производится по трем критериям: инновационность, эффективность, социальная значимость.

4. Для остановки отмеченных в п. 3 процессов (рост физического износа, создание условий массовой криминализации ЖКХ) необходимо упразднить действующий ЖК РФ и постановления Правительства, разработанные на его основе. Создать новое жилищное законодательство с использованием технической основы, разработанной специализированными институтами.

Разработка нового жилищного законодательства может быть выполнена с учетом материалов «Проблемы жилищного фонда, жилищного законодательства России и предложения по их решению», разработанных институтом ЦНИИЭПсельстрой.

Пострадавшим вследствие необоснованных требований ЖК РФ, в том числе жителям первых двух этажей, оплачивающих расходы на эксплуатацию лифтов, возратить необоснованно удержанные средства.

5. Нормативной основой поддержания качества, конкретизирующей «Правила предоставления жилищных услуг», должен стать разработанный организацией независимой экспертизы, утвержденный на местном уровне, стандарт качества ЖКУ. Он должен быть компактным, доступным для понимания потребителем документом, являться обязательным приложением к договору об оказании услуг.

Утвержденный на местном уровне и разработанный независимой экспертной организацией стандарт качества ЖКУ должен стать нормативной основой поддержания качества, конкретизирующей «Правила предоставления коммунальных услуг».

Внедрение системы и принятие с ее помощью более обоснованных управленческих решений способствует важному социальному эффекту – улучшению жилищных условий населения, обеспечивает более рациональную социальную поддержку незащищенных слоев населения с низким уровнем доходов, способствует снижению социальной напряженности в обществе.

6. Завершить выход *пятой версии* стандартов, запланированный на 2013 год.

7. Разработать к 2015 году и утвердить профессиональные стандарты для жилищно-коммунального комплекса, подключив к этой работе ученых ФГАОУ ВПО «РГППУ», институт Сити Менеджмент, ГАСИС и др.

8. Сформировать Региональную систему независимой оценки и сертификации квалификаций:

- соискатели квалификационного сертификата;
- нормативная база оценки и сертификации квалификаций;
- региональная институциональная инфраструктура

тура оценки и сертификации квалификаций;

- независимые эксперты;
- информационная среда оценки и сертификации квалификаций;
- методическая основа оценки и сертификации квалификаций;
- финансовые механизмы системы оценки и сертификации квалификаций.

9. Совещание отмечает своевременность создания Национального НИИ управления развитием ЖКХ, возложить на него функцию сопровождения разработки и реализации программ развития ЖКХ (по методологическому, научному, научно-методическому, методическому, учебно-методическому, учебному, информационному и инновационному сопровождению), по формированию системы управления развитием ЖКХ, построенной на принципах ситуационного управления на базе логико-лингвистических моделей.

Рекомендовать Национальному НИИ управления развитием ЖКХ создать фонд ЖКХ, который позволяет интегрировать работу нескольких основных сфер: науку и образование, строительство, строительные материалы и технологии, ЖКХ. Работа фонда должна быть объединяющей и интегрирующей по разрешению на практике основных проблем развития ЖКХ, включая работу строительной отрасли и строительной индустрии.

10. Рекомендовать Государственной Думе – Федеральному Собранию РФ и Правительству РФ до 01.07.2013 г. приостановить действие требований и регламентов действующего ЖК РФ, приводящих к интенсификации физического износа жилищного фонда, деградации ремонтных организаций, криминализации отрасли, в том числе:

- заменить в тексте Кодекса понятие «сохранность» на «долговечность»;
- дома частного фонда обслуживать по регламенту – «техническая эксплуатация»;
- исключить определение оплат пропорционально площади квартиры собственника. Затраты на санитарные обслуживания определять в соответствии ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия». Затраты на текущие ремонты и техническое обслуживание определять по сметам на соответствующие работы;
- освободить жителей первых двух этажей от возмещения затрат на эксплуатацию лифтов.

До 20.12.2013 г. переработать разделы 1, 2, 6, 7, 8 ЖК РФ, содержащие ошибочные требования и регламенты. Переработанные разделы должны содержать положения оптимизированных организационно-управленческих структур. Регламентируемые методы технической эксплуатации должны включать осведомленность потребителя о месте, объеме и

предполагаемом качестве подлежащих выполнению работ, контроль выполняемых работ и их приемку; разработку понятия и классификацию общего имущества.

11. С целью исключения возможных ошибок в принимаемых законах, регулирующих деятельность производственных отраслей, реализация которых приводит к ущербу, наносимому стране, измеряемому сотнями миллиардов рублей; к разрушению и криминализации регулируемой отрасли, рекомендовать Государственной Думе – Федеральному Собранию РФ принять постановление о разработке законов, обеспечивающих правовое регулирование производственных отраслей с использованием технической основы, разработанной высококвалифицированными профессионалами регулируемой отрасли.

12. По заданию Правительства РФ Национальному НИИ управления ЖКХ (ННИИУ ЖКХ) произвести анализ нормативно-правовых актов по развитию ЖКХ, определить пилотные территории по отработке законов и моделей развития ЖКХ, открыть региональные отделения ННИИУ ЖКХ, заключить договора на уровне субъектов федерации и на местном уровне. В рамках доработки соответствующих документов (ФЗ № 131, Кодексов и др.) наметить работы по развитию органов местного самоуправления, градостроительного, земельного, лесного и водно-

го кодексов, по построению и развитию элементов гражданского общества. Создать группу экспертов по поддержке и развитию элементов гражданского общества, созданных организаций и формирований, по их совместной деятельности.

Национальному НИИ управления ЖКХ (ННИИУ ЖКХ) сформировать группу экспертов по основным направлениям развития ЖКХ: водоснабжение (горячей и холодной водой), теплоснабжение, водоотведение и канализация, электроснабжение, газоснабжение и др.

Сформировать группу экспертов по оценке и поддержке научно-технических и научно-технологических разработок и предложений в области строительства, строительной индустрии и ЖКХ.

13. Переработку жилищного законодательства по заданию Правительства РФ Национальному НИИ управления ЖКХ (ННИИУ ЖКХ) рекомендуется осуществить с участием специалистов ЦНИИЭПсельстроя и МГСУ в 2 этапа:

- 1-й этап – июнь – декабрь 2013 года – переработка разделов 1, 2, 6, 7, 8 действующего Кодекса РФ, содержащих ошибочные требования и регламенты (1-я редакция);

- 2-й этап – июнь 2013 – октябрь 2015. Разработка технической основы правового регулирования нового законодательства в области жилищно-коммунального комплекса.

## ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СФЕРЕ ЖКХ И АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ

## INNOVATIVE TECHNOLOGIES IN THE SPHERE OF HOUSING AND ARCHITECTURAL COMPLEX

**Галиев Р.Р.**

студент 3-го курса, специальность «Монтаж и эксплуатация  
сантехнических устройств, кондиционирования воздуха и вентиляции»,  
ГБОУ СПО «Октябрьский коммунально-строительный техникум», Россия, г. Октябрьский

УДК 332

### ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СИСТЕМАХ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ

### INNOVATIVE TECHNOLOGIES IN HEAT SUPPLY SYSTEMS

В настоящее время производители тепловой энергии жалуются на плохую собираемость оплаты коммунальных услуг, а потребители сетуют на необоснованно высокую стоимость и невысокое качество предоставляемых услуг. В ответ на критику о невысоком качестве услуг производители заявляют, что данное направление изначально является убыточным и собираемых денежных средств не хватает на реконструкцию тепловых сетей, котельных. Одной из существенных статей расходов при оплате услуг ЖКХ является строчка, связанная с отоплением и горячим водоснабжением. Выступления, публикации в средствах массовой информации зачастую носят негативный характер – критикуют, обвиняют в завышении цен, но не дают рекомендаций по выходу из сложившейся ситуации. Поэтому в этом докладе постараюсь рассмотреть и обобщить те инновационные технологии, которые существуют на сегодняшний день в сфере теплоснабжения.

**1. В первую очередь**, нужно определить, на что необоснованно тратится тепловая энергия. Очень часто приходится сталкиваться с обыкновенным обогревом улицы, когда плохая теплоизоляция на магистральных линиях позволяет наблюдать зеленую траву в зимнее время года. Поэтому **применение современных материалов для устройства теплоизоляции теплопроводов**

Теплоизоляция из вспененного каучука K-FLEX с гибким наружным полимерным покрытием толщиной 1 мм. K-FLEX IN CLAD стойк к воздействию агрессивной морской атмосферы, УФ-излучения и водяного пара.



Рис. 1. Изоляция теплопроводов с применением вспененного каучука

дает существенную экономию тепловой энергии при ее транспортировке потребителям [1]. В качестве перспективного теплоизоляционного материала для трубопроводов тепловых сетей с температурным графиком 95–70 °С в проходных и непроходных каналах и систем горячего водоснабжения, прокладываемых в технических подпольях и подвалах зданий, рекомендуется вспененный каучук, производимый фирмой

L'Isolante K-Flex под фирменной маркой K-Flex (рис. 1). В качестве основного теплоизоляционного слоя в конструкциях теплоизолированных трубопроводов бесканальной прокладки рекомендуется применять армопенобетон (АПБ), пенополимерминерал (полимербетон) и пенополиуретан (ППУ).

**2. Регулярная и качественная промывка тепловых сетей** является обязательным условием их длительной и бесперебойной работы [2]. Очевидно, что всевозможные зарастания, накипь и отложения на внутренних стенках устройств тепловых сетей влекут за собой существенные финансовые затраты. Пропускная способность труб резко снижается, соответственно возрастают расходы на электроэнергию, требуемую для поддержания необходимой температуры (рис. 2). Кроме того, образование отложений приводит к преждевременному выходу из строя труб. Избежать внепланового ремонта или даже полной замены элементов тепловых сетей можно только в том случае, если регулярно проводить промывку. При промывке тепловых сетей химическими реагентами удаляются с внутренних стенок образовавшиеся отложения, ржавчина и накипь. Осуществлять ее рекомендуется не реже одного раза в год, чтобы поддерживать систему в работоспособном состоянии. Кстати, частой промывки можно избежать, если установить фильтры для умягчения воды перед входом в тепловые сети. Если тепловые сети не промывались в течение 3–5 лет, то за такое время производительность системы снижается почти на 50 процентов, а это влечет за собой перерасход энергии. Более того, велика вероятность возникновения аварийной ситуации. Сегодня очень популярна промывка тепловых сетей гидродинамическим способом, который состоит в размягчении отложений, их разрушении и последующем удалении из трубопроводов. Вода и воздух подаются под давлением в рабочую зону промывочным насосом и циркулируют в ней определенное время. За счет создаваемой турбулентности отложения разрыхляются и выносятся водовоздушным потоком.



Рис. 2. Трубопровод до и после промывки

**3. Устройство современных систем отопления.** Современными системами отопления можно назвать такие, в которых нагревательные приборы оснащены термостатическими клапанами [3]. Термостаты позволяют экономить до 20% тепла, идущего на отопление помещений (рис. 3).



Рис. 3. Баланировка двухтрубной системы отопления при помощи термостатического клапана

И здесь на первый план выходят вертикальные двухтрубные системы и горизонтальные поквартирные системы. Вертикальные двухтрубные системы напрямую экономят тепло. Когда помещение перегрето, термостат прекращает или уменьшает доступ теплоносителя в прибор. Так, теплоноситель попадает в прибор соседнего помещения, и если это помещение перегреется, то прикроется и его термостат. Таким образом, из циркуляции исключается лишний теплоноситель. Преимущества двухтрубной системы – экономия тепла и автономность отопления квартир. Горизонтальные поквартирные системы оптимальны с точки зрения теплотехники и гидравлики. Они более экономичны и наименее уязвимы в случае несанкционированной реконструкции, обладают эстетическими достоинствами и дают возможность поквартирного учета расходования тепловой энергии.

**4. В целях экономии энергоресурсов в настоящее время начали применяться тепловые насосы** [7] – компактные отопительные установки, предназначенные для автономного обогрева и горячего водоснабжения жилых и производственных помещений. Они экологически чистые, так как работают без сжигания топлива и не производят вредных выбросов в атмосферу, а также чрезвычайно экономичны, поскольку при подводе к тепловому насосу, например, 1 кВт электроэнергии, в зависимости от режима работы и условий эксплуатации, насос производит до 3–4 кВт тепловой энергии (рис. 4).

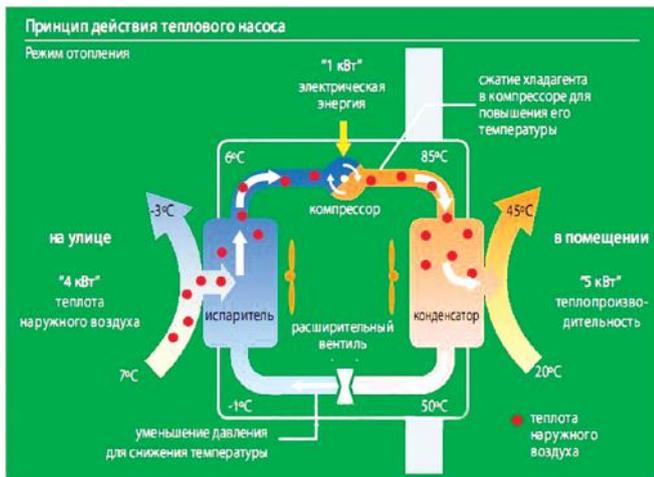


Рис. 4. Принципиальная схема действия теплового насоса

Экономическая эффективность применения тепловых насосов зависит от температуры низкопотенциального источника тепловой энергии (теплота воды в водоемах, теплота грунта на глубине ниже глубины его промерзания зимой, канализационные воды, промышленные выбросные горячие газы и вытяжной выбросной в атмосферу воздух); стоимости электроэнергии в регионе; себестоимости тепловой энергии, производимой с использованием различных видов топлива.

Использование тепловых насосов вместо традиционно используемых источников тепловой энергии экономически выгодно, потому что: отпадает необходимость в закупке, транспортировке, хранении топлива; высвобождается значительная территория, необходимая для размещения котельной; установка не нарушает целостность интерьера, так как нет внутреннего и внешнего блока, занимает минимум пространства.

Тепловые насосы не относятся к дешевому оборудованию. Начальные затраты на установку этих систем несколько выше стоимости обычных систем отопления и кондиционирования. Цена геотермального теплового насоса рассчитывается из условия 300–400 USD за 1 кВт тепловой мощности. Однако, если рассматривать эксплуатационные расходы, то первоначальные вложения в геотермальный обогрев, охлаждение и горячее водоснабжение быстро окупаются за счет энергосбережения. Кроме того, необходимо учитывать, что при работе теплового насоса не требуется никаких дополнительных коммуникаций, кроме бытовой электрической сети.

**5. Применение системы рекуперации воздуха.** Рекуперация – это процесс возврата части тепловой энергии [4]. Рекуперация воздуха – процесс нагревания холодного приточного воздуха удаляемым теплым вытяжным. Для осуществления этого процесса в каждом здании должна быть система

приточно-вытяжной вентиляции. Сейчас при строительстве используют самые лучшие материалы, ставят герметичные окна, двери и в борьбе за экономию тепла создаются герметичные помещения, в которые совсем не проникает свежий воздух. А дышать-то надо. Причем дышать свежим чистым воздухом. Идеальным решением данного вопроса являются вентиляционные устройства, позволяющие сохранять тепло зимой и холод летом. Называется такое устройство рекуператор воздуха. Именно рекуператоры вписываются в общую цель – сделать каждое новое здание энергоэффективным. Принцип рекуперации прост: так как вытяжная вентиляция выбрасывает на улицу теплый воздух, мы можем нагревать им холодный приточный воздух. Вытяжной воздух, удаляемый из помещения, проходит через специальную теплообменную кассету, в которой он нагревает охлажденный приточный воздух, через стенки теплообменника. Стоит заметить, что приточный и вытяжной потоки не смешиваются, а лишь передают или забирают тепло от стенок теплообменника. Приточно-вытяжные агрегаты эффективно работают даже при температуре до  $-30^{\circ}\text{C}$  (рис. 5).

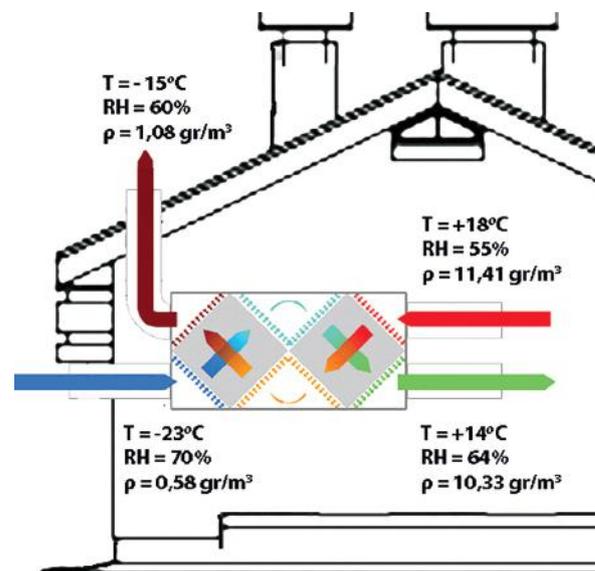


Рис. 5. Схема установки рекуператора

**6.** В целях экономии тепловой энергии для нужд систем отопления и горячего водоснабжения на рынке энергосберегающего оборудования появился новый класс продуктов – **термомайзеры** [6]. Они могут применяться практически в любых системах отопления и горячего водоснабжения. Термомайзеры предназначены для автоматического регулирования температуры горячей воды. Термомайзер позволяет экономить расход первичного теплоносителя, а значит, и денежные средства (рис. 6).

1. Вентиль (здвижка)
  2. Грязеуловитель
  3. Клапан проходной типа КП
  4. Теплообменник
  5. Механизм электрический исполнительный МЭИ (принадлежность клапана)
  6. Устройство управления типа "Теплур"
  7. Датчик температуры горячей воды
- PI - Манометр  
TI - Термометр

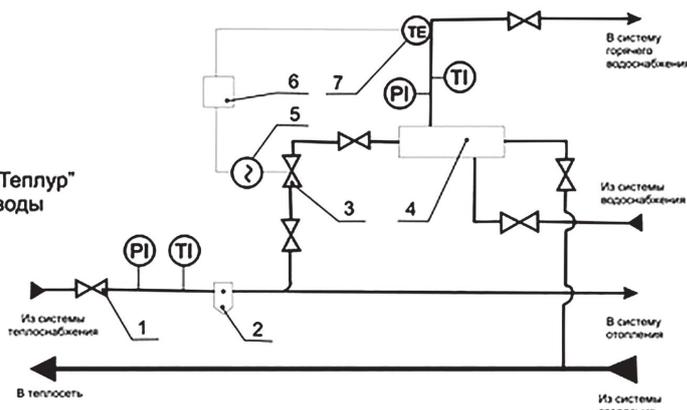


Рис. 6. Пример применения регулятора температуры термомайзера P-2T-18

Экономия, получаемая при установке термомайзера, объясняется двумя факторами: во-первых, в случае если после прохождения через систему отопления теплоноситель сохраняет высокую температуру, она снова задействуется системой, а не уходит в теплоцентраль. Вторичное использование теплоносителя дает неоспоримый плюс, так как для обеспечения необходимой температуры требуется гораздо меньшее количество первичного теплоносителя, чем без использования термомайзера. Этот вариант подходит для жилых, общественных и административных зданий; во-вторых, благодаря термомайзеру мы можем устанавливать необходимую нам температуру теплоносителя в то время, когда помещение не используется. Таким образом, происходит сокращение расхода тепловой энергии, а следовательно – ее экономия.

Прибору задается определенная программа, в зависимости от которой он будет поддерживать заданную температуру воды в системе горячего водоснабжения, поддерживать заданный температурный график в системе отопления, ограничивать температуру теплоносителя в обратном трубопроводе системы отопления, корректировать температуру теплоносителя в подающем трубопроводе системы отопления по отклонению температуры внутри помещения от заданной. Благодаря наличию датчика уличной температуры термомайзер чутко реагирует на изменения температуры наружного воздуха. Это особенно важно весной, когда наблюдаются резкие перепады дневной и ночной температуры. Происходит отслеживание динамики, и поэтому внутри здания всегда поддерживается заданная температура. Тип регулятора зависит от типа системы водоснабжения и отопления. Термомайзеры с одним типом регуляторов температуры используются в системах теплоснабжения жилых, общественных и административных зданий, другие подходят для открытых

систем горячего водоснабжения и систем отопления, третьи – для закрытых систем горячего водоснабжения и систем отопления с насосным смешением и в виде дополнительной опции для систем вентиляции и кондиционирования воздуха. От типа регулятора зависит та экономия, которую можно получить при установке термомайзера. Устройство имеет долгий срок эксплуатации. В зависимости от качества теплоносителя оно может работать и 15–20 лет. Практика реализации энергосберегающих проектов в сфере ЖКХ показывает: экономия теплопотребления при использовании терморегулятора может достигать 50–60%, что снизит оплату за потребленное тепло на 30–40%.

Данный перечень инноваций в сфере теплоснабжения является далеко неполным. Однако даже внедрение предложенных направлений позволит сэкономить от 40 до 60% денежных средств конечным потребителям.

#### Список литературы:

1. Варфоломеев Ю.М., Кокорин О.Я. Отопление и тепловые сети. – М.: ИНФРА – М., 2010. – 480 с.
2. Смирнова М.В. Теплоснабжение. – Волгоград: Издательский дом «ИН-ФОЛИО», 2009. – 317 с.
3. Журнал «Сантехника». – 2009. – № 2.
4. Вентиляционные устройства ALASCA [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.alasca.ru>
5. «ИНТЕРПРОЕКТ» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.energo-resurs.ru/vzh\\_tezis\\_2007\\_11.htm](http://www.energo-resurs.ru/vzh_tezis_2007_11.htm).
6. Энергоэффективная Россия [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://energосber.info/articles/energy-tools/61692/>.
7. Ремонт и строительство [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://remontinfo.ru/article.php?bc\\_tovar\\_id=111](http://remontinfo.ru/article.php?bc_tovar_id=111).

Пудовкин А.Н.

декан строительного факультета Кумертауского филиала  
ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

УДК 332

## ВЫБОР СПОСОБА УТЕПЛЕНИЯ НАРУЖНЫХ СТЕН КАК ОДИН ИЗ СПОСОБОВ ПОВЫШЕНИЯ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Основные теплопотери происходят через наружные стены здания, что связано с их большой площадью. Теплопотери через оконные проемы значительно выше, чем через сами стены, общая площадь окон много меньше, чем площадь стен. Благодаря большой площади стен происходит значительная потеря тепла через них, с этим и связана необходимость качественного утепления фасада. При утеплении здания исходят из того, что, выбирая одну из систем утепления, одновременно приходится делать выбор всего комплекса определенных фасадных работ, которому придется следовать в дальнейшем. В данной статье рассмотрены возможные способы и системы утепления наружных стен.

## THE CHOICE OF THE WAY OF WARMING OF EXTERNAL WALLS AS ONE OF WAYS OF INCREASE OF EFFICIENCY OF BUILDINGS AND CONSTRUCTIONS

Main heat losses occur through exterior walls of a building due to their large area. Heat losses through windows are much more than through walls and windows area is less than walls area. A great part of a heat loss due to large walls area causes the necessity of qualitative outer wall warmth-keeping. Selection of a building warmth-keeping system makes to choose the whole facade engineering complex. Possible outer wall warmth-keeping methods and systems are represented in this article.

Основные теплопотери происходят через наружные стены здания, что связано с их большой площадью. В данной статье рассмотрены возможные способы и системы утепления наружных стен.

То, что такая стадия строительства, как утепление дома, имеет большое значение – известный факт, но не многие представляют себе сложность и значимость этого процесса. Если ранее утепления зданий добивались путем увеличения толщины стен, то в настоящее время, с появлением современных теплоизолирующих материалов, в этом отпала необходимость. Такие материалы – легкие, обладающие высокой морозостойкостью и низкой теплопроводностью – применяются не только при строительстве новых зданий, но и при ремонте существующих. Утепление здания современными материалами позволит не только сократить теплопотери и, следовательно, сэкономить средства на его обогрев. Теплоизоляция защитит здание от воздействия атмосферных осадков и перепадов температур и позволит значительно увеличить срок его эксплуатации. Очень важно, чтобы работы по утеплению здания были произведены качественно. Нарушения технологического процесса может привести к ряду проблем, таких как: образование мостиков холода, вымокание стены и образование грибкового налета. В результате значительно снизится эффект

от проведенных работ, уменьшится срок службы утеплителя и самого здания, что, в свою очередь, приведет к дополнительным затратам [1].

Потеря тепла из здания происходит по определенной схеме (рис. 1).

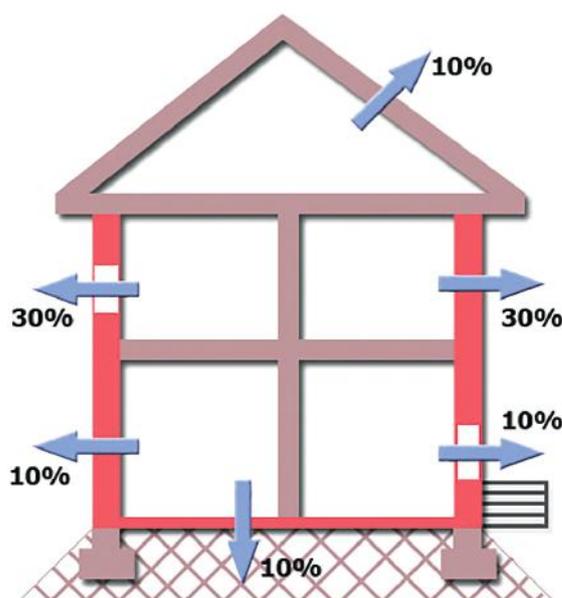


Рис. 1. Потери тепла здания

Притом, что теплопотери через оконные проемы значительно выше, чем через сами стены, общая площадь окон много меньше, чем площадь стен. Благодаря большой площади стен и происходит значительная потеря тепла через них, с этим и связана необходимость качественного утепления фасада.

Прежде чем приступить к утеплению, нужно сделать следующее:

1. Провести исследование здания на предмет обнаружения так называемых «мостиков холода» – мест, через которые происходит наиболее повышенная теплоотдача.

2. Определить способ утепления здания (рис. 2, 3, 4) [2].

Утепление дома может производиться как снаружи помещения, так и внутри его.

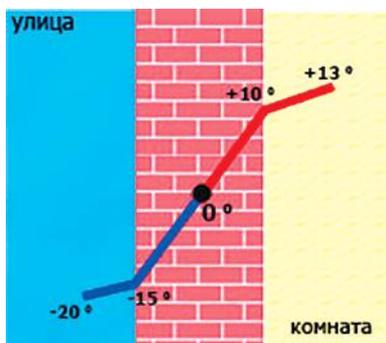


Рис. 2. Утепление стен не выполнено

1. Стены подвержены воздействию перепадов температуры.
2. Точка росы находится внутри стены, что ведет к образованию конденсата и постепенному разрушению конструкции.
3. Потери тепла могут достигать 80%. Значительная потеря тепла происходит через стены здания.

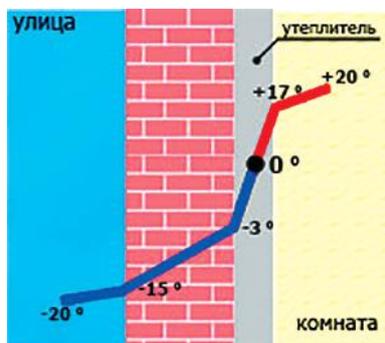


Рис. 3. Утепление стен выполнено внутри помещения

1. Стены не сохраняют и не накапливают тепло, подвержены промерзанию и воздействию перепадов температур.
2. Между внутренней стеной и теплоизолирующим слоем возникает зона конденсации водяного пара.
3. Точка росы выведена за пределы стены, но при этом из-за разницы температур между теплоизоляцией и стеной образуется влага, что может привести к возникновению грибкового налета.
4. Стена находится в отрицательных температурах. Теплопотери сокращаются незначительно.

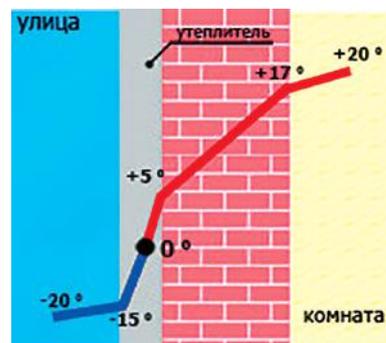


Рис. 4. Утепление стен выполнено снаружи помещения

1. Стены не подвержены перепаду температур, сохраняют тепло.
2. Точка росы выведена во внешний теплоизолирующий слой, благодаря чему исключена возможность образования конденсата, стена остается сухой. Значительно сокращены теплопотери.

Притом, что работы по утеплению здания внутри производить технически проще, этот метод не получил широкого распространения по ряду причин. При таком методе сокращается площадь помещений здания, стены не прогреваются, из-за воздействия перепадов температур они со временем разрушаются, т. е. если проблема потери тепла и будет решена, то проблема защиты здания от разрушающего воздействия атмосферных явлений останется.

На стенах накапливается конденсат водяных паров, что приводит к поражению грибок и плесенью, избежать этого можно только в том случае, если использовать толстый слой утеплителя, что еще больше сократит площадь помещения.

Преимущество наружного утепления фасада заключается в следующем:

– стены надежно защищены от сезонных и суточных температурных колебаний и воздействия осадков, являющихся одной из основных причин их разрушения;

– точка росы, вынесенная за конструкцию стены, позволяет избежать выпадения конденсата, намокания и последующего образования грибкового налета.

Кроме того, одновременно с утеплением здания и защитой его от воздействия атмосферных явлений повышается и звукоизоляция здания [3].

При наружном методе, в зависимости от технологии, выделяют несколько типов.

При новом строительстве утепление фасада может осуществляться по принципу «сэндвич» – в этом случае утеплитель располагают между внутренней несущей стеной и наружной декоративной. При возведении зданий в последнее время часто используют готовые трехслойные сэндвич-панели заводского изготовления с утеплителем внутри. Следующие типы утепления применяют как при новом строительстве, так и при утеплении существующих зданий.

Под «мокрым» типом подразумевают, что впоследствии производится оштукатуривание фасада.

Это прочная и долговечная система, надежно зарекомендовавшая себя, об ее особенностях более подробно можно прочитать в разделе «Мокрый фасад». Одним из немногих недостатков этой системы является сезонность проведения работ – связано это с наличием мокрых процессов. При утеплении стен зданий с помощью системы «вентилируемый фасад» все мокрые процессы полностью исключены, утеплитель после его закрепления на стене закрывается специальным защитным экраном. Изучив свойства и особенности различных систем утепления, можно приступить к выбору необходимой в конкретном случае.

### 3. Выбрать систему утепления для здания.

Нужно учитывать те условия, в которых будет эксплуатироваться та или иная система: сезонные и суточные колебания температуры, количество осадков, ветровую нагрузку и ряд других факторов. Если утепление выполнено без учета вышеперечисленных факторов, то это неизбежно приведет к проблемам, связанным с ненадлежащей теплоизоляцией, образованием конденсата и накоплением влаги, преждевременным износом материалов.

Важно, чтобы система утепления была разработана профессионалами, с учетом всех особенностей материалов, такой как их теплопроводность, и тонкостей технологического процесса. При выборе системы

теплоизоляции стоит обратить внимание и на качество предлагаемых материалов, их соответствие тем условиям, в которых они будут эксплуатироваться, – в первую очередь на антикоррозийную стойкость. Предлагаемые в настоящее время системы отопления разрабатываются с учетом условий их эксплуатации [4].

При утеплении здания следует исходить из того, что, выбирая одну из систем утепления, одновременно приходится делать выбор всего комплекса определенных фасадных работ, которому придется следовать в дальнейшем.

Утепление наружных стен изнутри здания малоэффективно и, в конечном счете, экономически невыгодно; поэтому применяется только в исключительных случаях, например, при реконструкции старинных зданий, когда утепление фасада снаружи невозможно без разрушения существующего фасада или как временная мера.

#### *Список литературы:*

1. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://www.tn.ru>.
2. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://www.alucom.ru>.
3. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://www.lkgstroi.ru>.
4. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://zod07.ru>

**Садыкова Л.А.**

*преподаватель кафедры производства строительных материалов, изделий и конструкций  
Кумертауского филиала ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау*

УДК 332

## **МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЮ В СИСТЕМАХ ОТОПЛЕНИЯ, ВЕНТИЛЯЦИИ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ ВОЗДУХА**

При разработке мероприятий по энергосбережению или проведению энергоаудита из проекта здания определяют параметры всех элементов систем отопления, вентиляции и кондиционирования и их расчетные характеристики. Необходимо также уточнение годового режима работы систем управления и измерения параметров воздуха. В данной статье рассмотрены основные характеристики, которые должны определяться при обследовании систем вентиляции, и мероприятия по энергосбережению в системах отопления и кондиционирования воздуха для сокращения воздухопроницаемости и увеличения сопротивления теплопередачи оконных блоков.

## **MEASURES ON ENERGY-SAVING IN THE SYSTEMS OF HEATING, VENTILATION AND AIR-CONDITIONING**

During energy savings or energy audit measures development of the building design certain parameters of all elements of heating, ventilation and air conditioning systems (HVAC) and their predicted performance are determined. Control systems annual operation mode and air parameters measuring have to be specified. This article describes the main characteristics that should be determined during ventilation systems survey, as well as energy savings measures in heating and air conditioning systems designated to reduce air permeability and increase resistance of heat transfer of window blocks.

Расчетную нагрузку установок вентиляции и кондиционирования определяют из проекта предприятия или организации. При отсутствии таких данных ее можно определить аналитическими методами, с учетом требований [2, 4, 5], наружного и внутреннего объема зданий, удельной вентиляционной характеристики и температуры воздуха внутри и вне здания по методике [4, 5]. Основными характеристиками, которые должны определяться при обследовании систем вентиляции, являются: фактические коэффициенты загрузки, время работы установок в течение суток, температура воздуха внутри помещения и средняя температура наружного воздуха, кратность воздухообмена.

Мероприятия по энергосбережению в системах отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха сводятся к следующему.

*1. Применение экономически целесообразного сопротивления теплопередачи наружных ограждений при строительстве и дополнительного утепления наружных стен при реконструкции зданий.*

Мероприятие предназначено для увеличения сопротивления теплопередачи наружных стен и снижения тепловых потерь здания за счет улучшения его теплозащитных свойств и применения эффективных теплоизоляционных материалов.

Наиболее эффективна теплозащита стен с наружной стороны. Применяют, как правило, напыление какого-либо утеплителя (раствора пенопласта, пенополиуретана), либо наклейку плиточного утеплителя (пенополистирола), либо обивку теплоизоляционным материалом. Работа должна выполняться без нарушения функционирования здания.

Перед нанесением утепляющих растворов или наклейкой наружные поверхности стен очищают от пыли и грязи с последующей промывкой.

Напыление выполняется слоями 1...2 см. Последующий слой наносят после затвердения предыдущего. Наклейку плит к стенам производят клеем ПВА или бустилатом. Затем крепят к дюбелям сетку с ячейками от 2 до 4 см с антикоррозийным покрытием и наносят слой цементно-известковой штукатурки. Через два дня поверхность покрывают кремнеорганическим составом или окрашивают гидрофобной краской.

*2. Устройство вентилируемых наружных стен.*

Мероприятие предназначено для повышения уровня тепловой защиты наружных стен. В стенах вблизи наружной поверхности устраивают вертикальные щелевые каналы шириной 2...3 см, через которые под воздействием естественной тяги проходит наружный воздух. В холодный период воздух нагревается от внутренней стены и подается в помещение. В теплый период каналы перекрываются заслонками и превращаются в замкнутые воздушные прослойки, которые увеличивают термическое сопротивление

стены и препятствуют нагреву ограждения. Высоту каналов обычно принимают в один этаж.

Энергосбережение достигается за счет возврата в помещение части теряемой теплоты от наружных ограждений в зимнее время и за счет увеличения сопротивления теплопередачи наружного ограждения при устройстве замкнутых воздушных прослоек летом.

*3. Тепловая защита наружной стены в месте установки отопительного прибора.*

Мероприятие предназначено для снижения тепловых потерь от наружных ограждений (стены), к которым прилегают отопительные приборы.

Отопительные приборы обычно устанавливаются у наружных ограждающих стен. При этом температура внутренней поверхности стены за прибором выше, чем в остальной части, что приводит к увеличению теплового потока и является причиной повышенных тепловых потерь через ограждения. При установке отопительных приборов в нише стенка за прибором тоньше, а ее сопротивление теплопередачи меньше, чем у стены без ниш, что еще больше увеличивает потери теплоты через ограждающие конструкции.

Для снижения тепловых потерь за счет лучистого теплообмена необходимо установить защиту в виде экрана с низкой степенью черноты. Для снижения тепловых потерь за счет теплопроводности необходимо установить теплоизоляционный слой с низким коэффициентом теплопроводности на участке всей ниши наружной стены. Теплоизоляцию желательно располагать ближе к поверхности стены.

*4. Устройство вентилируемых окон.*

Мероприятие предназначено для сокращения воздухопроницаемости и увеличения сопротивления теплопередачи оконных блоков. Снижение потерь теплоты осуществляется при использовании тройных вентилируемых окон. Возможно два варианта таких окон: принудительное удаление воздуха, прошедшего через окна, в воздухопроводы вытяжной естественной вентиляции и удаление нагретого воздуха в атмосферу. Между стеклами могут располагаться солнцезащитные жалюзи. Воздухопроницаемость окна также сокращается.

В теплый период движущийся воздух охлаждает нагретые стекла и переплеты, уменьшая теплопоступления снаружи внутрь помещения. В холодный период года через вентилируемое окно проходит удаляемый воздух из помещения, а окно служит теплоизолятором от холодного наружного воздуха. Температура стекла, обращенного в помещение, повышается, а тепловые потери через остекление снижаются. В холодный период года возможно образование конденсата на наружном стекле за счет эффекта точки росы воздуха, для удаления конденсата предусматривают специальные устройства – конденсатоотводчики.

Энергосбережение достигается за счет увеличения сопротивления теплопередачи, которое прямо пропорционально зависит от удельного расхода воздуха, проходящего через вентилируемое окно.

*5. Установка дополнительного (тройного) остекления.*

Мероприятие предназначено для сокращения воздухопроницаемости и увеличения сопротивления теплопередачи оконных блоков. Между стеклами возможно расположение солнцезащитных жалюзи, а на стеклах – теплопоглощающих и теплоотражающих пленок.

Двойные окна в спаренных и раздельных переплетах, которые устанавливаются до сих пор в массовом строительстве, имеют малое сопротивление теплопередачи, что приводит к дискомфорту в помещении и большим тепловым потерям. При реконструкции здания такие окна могут быть заменены на трехслойные, а при отсутствии необходимости в замене переплетов может быть установлен дополнительно третий съемный переплет, закрепляющийся с помощью фиксаторов. При спаренных переплетах третий устанавливается со стороны помещения, а при раздельных – между рамами на внутреннем переплете.

*6. Применение теплопоглощающего и теплоотражающего остекления.*

Мероприятие предназначено для сокращения тепlopоступлений в помещения от солнечной радиации, что приводит к комфорту в помещениях.

Теплопоглощающие стекла в структуре имеют металлическую основу, которая поглощает лучи в инфракрасном диапазоне излучения (тепловые лучи). Коэффициент пропуска оконным стеклом тепловых лучей 0,3...0,75.

При поглощении солнечных и инфракрасных лучей стекло нагревается, его температура повышается до 50...60 °С, что приводит к образованию естественных восходящих конвективных потоков от нагретых поверхностей стекла и между стеклами. Тепловая активность остекления во многом зависит от угла падения солнечных лучей и толщины стекла. Для отвода теплоты в летнее время целесообразно обдувать остекленные поверхности воздухом. Теплопоглощающее стекло следует устанавливать снаружи оконного блока.

Теплоотражающие стекла покрывают селективными или полимерными пленками на металлической основе, которые отражают лучи в инфракрасном диапазоне излучения (тепловые лучи). Коэффициент пропуска тепловых лучей у таких стекол составляет 0,2...0,6. Стекло монтируют в одном пакете с простым стеклом так, чтобы отражающая пленка находилась внутри пакета. Теплоотражающее стекло следует устанавливать всегда снаружи, при этом внутреннее простое стекло (без пленки) нагревается меньше.

Наибольшую эффективность имеют двойные или тройные стекла с толщиной воздушной прослойки между ними 10...15 мм. В этом случае естественная конвекция между стеклами дестабилизирована, а воздушная прослойка служит теплоизолятором, так как передача теплоты через оконный блок осуществляется только за счет кондуктивной теплопроводности воздуха. Применяют и многослойные теплоотражающие пленки, приклеиваемые к стеклам после окончания работ по остеклению, и тогда удается снизить пропуск тепловых лучей до 0,2.

В вечернее время пленка отражает в помещение искусственный свет.

В холодный период года отражающее стекло уменьшает тепловые потери через окна. Применение теплоотражающих стекол позволяет снизить тепlopоступления и затраты энергии на системы кондиционирования на 15...20 %.

Наилучшие результаты получаются при покрытии стекла золотом, наносимым распылением при глубоком вакууме. Толщина слоя золота 0,1...0,2 мкм. Такое остекление дорого, но только золоту свойственно селективное отражение инфракрасных лучей и хорошая проводимость видимых световых лучей.

*7. Устройство застекленных лоджий.*

Мероприятие предназначено для сокращения расхода проникающего в помещение наружного холодного воздуха в зимний период и повышения температуры в лоджии (за наружной стеной помещения).

Лоджии выполняют с однослойным остеклением и реже двухслойным в спаренных переплетах. В лоджии формируется собственный тепловой микроклимат, снижающий тепловые потери от наружных ограждений и через остекление. Нижнюю часть лоджии следует утеплить слоем досок или утеплителем из плит. Для уменьшения естественной освещенности в помещении за лоджией необходимо, чтобы рамы и крепления остекления занимали возможно меньшую площадь, не имели выступов, чтобы не создавать тени при боковом солнечном освещении. Кроме того, должна быть обеспечена возможность периодической очистки остекления.

Энергосбережение достигается за счет сокращения воздухопроницаемости окон, уменьшения потребности в теплоте на нагревание воздуха за счет инфильтрации (притока), а также за счет увеличения температуры за наружной стеной и окном помещения, что приводит к снижению тепловых потерь от наружных ограждений зданий.

*Список литературы:*

1. Фокин В.М. Основы энергосбережения и энергоаудита. – М.: Издательство «Машиностроение-1», 2006. – 256 с.

2. *Промышленная теплоэнергетика и теплотехника: справочник* / Под общ. ред. В.А. Григорьева и В.М. Зорина. – 2-е изд. – М.: Энергоатомиздат, 1991. – 588 с.  
3. *Справочник проектировщика. Внутренние санитарно-технические устройства. Ч. 1. Отопление* / Под ред. Н.Г. Старовойта. – М.: Стройиздат, 1990. – 344 с.

4. *Справочник проектировщика. Вентиляция и кондиционирование воздуха* / Под ред. Н.Г. Старовойта. – М.: Стройиздат, 1978. – 509 с.  
5. *СНиП 12-04.05-91. Отопление, вентиляция и кондиционирование.* – М., 1997.

**Суликова В.А.**

*ассистент кафедры производства строительных материалов, изделий и конструкций Кумертауского филиала ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау*

**Силантьева М.А., Хусаинова Г.М.**

*студентки Кумертауского филиала ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау*

УДК 332

## **ПРИМЕНЕНИЕ ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩЕГО СТЕКЛА В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА**

Эффективность энергосберегающего стекла настолько высока, что установка даже однокамерного стеклопакета позволит сохранить в помещении на 25% больше тепла, чем сохраняет двухкамерное металлопластиковое окно с обычными стеклами. И это с учетом того, что двухкамерные окна почти в 2 раза тяжелее, чем однокамерные, а это дополнительная нагрузка на стену. Такое улучшенное однокамерное окно пропускает видимый свет почти на 10% лучше, чем обычное двухкамерное, задерживая при этом вредный ультрафиолет. В данной статье рассмотрены сравнительная характеристика, достоинства энергосберегающих стекол, а также схемы действия энергосберегающего стекла в летний и зимний периоды.

## **APPLICATION OF ENERGY-SAVING GLASS IN THE SPHERE OF HOUSING AND COMMUNAL ECONOMY**

Energy saving glass efficiency is so high that its installation will allow to save 25% of heat more than metal-plastic two-chamber window with ordinary glass. As two-chamber windows are heavier than single chamber windows it creates additional load on a wall. Improved single-chamber glass let pass a light without harmful UV on 10% better than ordinary two-chamber glass. This thesis covers comparative characteristics, advantages of energy saving glass and the schemes of energy saving glass action in summer and winter periods.

Цель проекта: энерго- и теплоэкономия в домах, способствующая существенному сокращению затрат на отопление.

Задача проекта: выявить инновационные решения в проблеме энерго- и теплосбережения жилищно-коммунального хозяйства.

Рост цен на тепловую и электрическую энергию делает актуальной задачу их сбережения. На обычных оконных стеклах потери светопропускания составляют от 4 до 12 процентов на каждой границе «стекло – воздух». Большая часть расходования тепловой энергии (~ 45%) приходится в помещении на окна, через которые часть тепловой энергии уходит из помещения в виде ИК-излучения. Эта проблема касается не только остекления больших форматов, но и бытовых помещений: квартир, коттеджей, детских учреждений и т. д. На 100% жилой площади 4-, 5-этажных домов приходится примерно 12–16%

оконных проемов, через которые потери тепла в современных жилых помещениях составляет в среднем около 40%. Создание стекла, обладающего улучшенной светопропускаемостью за счет недорогого многослойного просветляющего покрытия, а также не выпускающего ИК-излучение из помещения за счет переотражения, актуальная на сегодняшний день задача.

Энергосберегающие стекла – это стекла, которые с помощью нанесения тонкого металлического напыления превращаются в инфракрасные зеркала, т. е. зеркала, отражающие только инфракрасные (тепловые) лучи, не оказывая большего, чем обычное оконное стекло, сопротивления видимому свету. По-другому эти стекла называют селективными (отражающими только определенную часть диапазона электромагнитных волн), низкоэмиссионными (имеющими низкую излучательную способность) или теплосберегающими. Наносимое на стекло покрытие

состоит из оксидов металлов или цветных металлов и содержит свободные электроны (рис. 1). За счет явления электропроводности и интерференции такие стекла получают возможность отражать только тепловое (инфракрасное) излучение. Энергосберегающие свойства таких стекол характеризуются излучательной способностью (эмиссионностью поверхности)

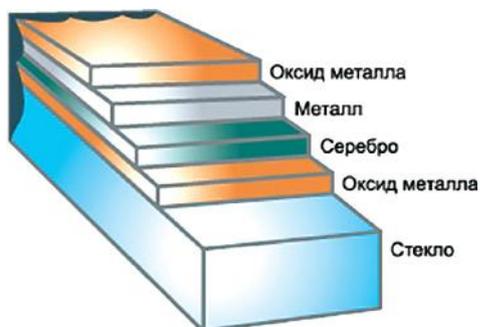


Рис. 1. Состав энергосберегающего стекла

В холодное время года энергосберегающее стекло в стеклопакете отражает тепловое излучение от нагревательных приборов обратно в помещение (рис. 3), что позволяет экономить на отоплении. Это свойство особенно оценят владельцы жилья с индивидуальным отоплением.

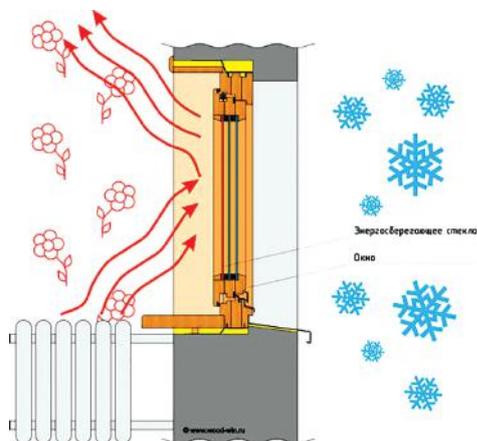


Рис. 3. Схема действия энергосберегающего стекла в зимний период

Эффективность энергосберегающего стекла настолько высока, что установка даже однокамерного стеклопакета позволит сохранить в помещении на 25% больше тепла, чем сохраняет двухкамерное металлопластиковое окно с обычными стеклами. И это с учетом того, что двухкамерные окна почти в 2 раза тяжелее, чем однокамерные, а это дополнительная нагрузка на стену. Кроме того, такое улучшенное однокамерное окно пропускает видимый свет почти на 10% лучше, чем обычное двухкамерное, задерживая при этом вредный ультрафиолет.

Е. Этот показатель для обычного оконного стекла равен 0,835, а у энергосберегающего стекла – 0,04. Внешне для человеческого глаза, нечувствительного к инфракрасному излучению, низкоэмиссионные стекла ничем не отличаются от обычного оконного стекла, но если провести опыт с огнем, то отличия будут видны (рис. 2).



Рис. 2. Отличие энергосберегающего стекла от обычного стеклопакета

В теплое время года энергосберегающее стекло отражает тепловое излучение солнца (рис. 4), позволяя сохранять комфортную температуру в помещении, экономя электроэнергию, расходуемую на кондиционирование.

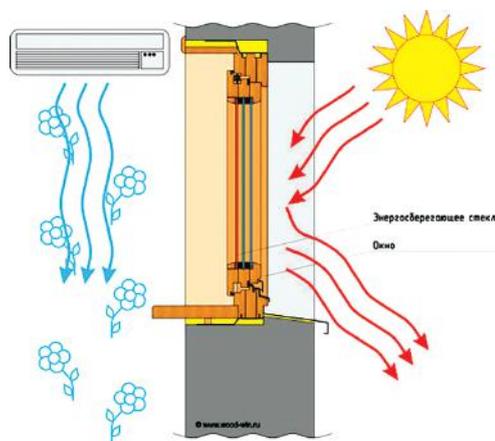


Рис. 4. Схема действия энергосберегающего стекла в летний период

В настоящее время для создания энергосберегающих стеклопакетов используется два типа стекол с различными видами покрытий: твердым (пиrolитическим) покрытием – так называемое К-стекло и мягким (магнетронным) покрытием – И-стекло. Стекла с мягкими и твердыми покрытиями вместе составляют класс так называемых Low-E (Лоу-И) стекол, т. е. низкоэмиссионных стекол (Low-Emission).

К-стекло – высококачественное флоат-стекло со стойким прозрачным «металлическим» покрытием (состоит из многих компонентов, в основном металлов).

Другими словами, покрытие пропускает коротковолновую солнечную энергию в помещение, но не пропускает наружу длинноволновое тепловое излучение, например, от отопительного прибора.

По внешнему виду К-стекло похоже на обычное прозрачное стекло. В стеклопакетах может устанавливаться как в качестве внутреннего, так и наружного стекла. Первый способ позволяет сохранить тепло в помещении (минимизировать затраты на отопление, что как нельзя более актуально для северных климатических зон России). Второй – позволяет уменьшить тепловой поток с улицы в помещение (очень подходящий способ установки для стран с жарким климатом). Включение К-стекла в состав стеклопакета позволяет значительно улучшить показатели его теплоизоляции.

И-стекло. Мягкое покрытие на стекло наносится методом электромагнитного напыления, во время которого частицы оксидов металлов в вакуумной среде оседают на стекло. Преимущество данного метода состоит в получении стекла, покрытого равномерным теплосберегающим слоем.

Основным недостатком И-стекла является его пониженная абразивная стойкость по сравнению с К-стеклом, что представляет определенные неудобства при транспортировке и хранении. Достоинством И-стекла является то, что его теплоизоляционные характеристики значительно выше, чем у К-стекла. А вот цена, наоборот, ниже.

Приведем сравнительную характеристику, выведем достоинства энергосберегающих стекол:

– стекла со специальным энергосберегающим покрытием препятствуют выходу тепла, что значительно экономит расход тепловой энергии (до 65%);

– стеклопакет с низкоэмиссионным покрытием сохраняет тепла больше, чем обычный двухкамерный;

– имеют высокие светопропускные характеристики, устойчивы к механическим воздействиям и изменениям погодных условий;

– при массовом производстве цена однокамерного стеклопакета с энергосберегающим стеклом в составе практически не отличается от цены двухкамерного с обычными стеклами.

Так, при температуре за окном  $-26\text{ }^{\circ}\text{C}$  и температуре воздуха внутри помещения  $+20\text{ }^{\circ}\text{C}$ , при наличии обычного стеклопакета температура на внутреннем стекле будет  $+5\text{ }^{\circ}\text{C}$ , а при наличии стеклопакета с энергосберегающим стеклом температура на внутреннем стекле будет равна  $+14\text{ }^{\circ}\text{C}$ .

Таким образом, заменив привычный для нас двухкамерный стеклопакет с обычными стеклами, мы получим колоссальный эффект энергосбережения, который позволит снизить затраты на отопление помещения и электричество в десятки раз.

*Список литературы:*

1. *Бондарев К.Т.* Листовое полированное стекло. – М.: Стройиздат, 1978/
2. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: //www.wikiro.ru.
3. *Сулименко Л.М.* Общая технология силикатов: учебник. – М.: ИНФРА-М, 2004. – 336 с.
4. *СНиП 23-01-99\** «Строительная климатология» / Госстрой России. – Изд. офиц. – М.: ГУП ЦПП, 2003. – 70 с.
5. *Справочник по производству стекла.* Т. 2 / Под ред. И.И. Китагородского и С.И. Сильвестровича. – М.: Стройиздат, 1963. – С. 643–655.

Гафарова И.З., Агарков О.В., Пичугин Н.С.  
ГБОУ СПО «Уфимский колледж статистики,  
информатики и вычислительной техники»,  
Россия, г. Уфа

УДК 338.465.4

## СИСТЕМА АВТОМАТИЗАЦИИ ЖИЛОГО ПРОСТРАНСТВА «UFAGASMARTHOUSE»

Проект «UfAgaSmartHouse» – это принципиально новая многофункциональная система управления и контроля жилого пространства, предназначенная для повсеместного использования. Пользователь системы будет получать информацию с единого центра, находящегося у него дома или в офисе, при помощи сотового телефона, телевизора, голосового управления, а также удаленно при помощи сайта системы.

На российском рынке нет прямых конкурентов, так как предлагаемые аналоги либо дорогостоящие, либо имеют ограниченный функционал.

*Ключевые слова:* «умный» дом, многофункциональность, управление, контроль, автоматизация, веб-интерфейс, датчики, программное обеспечение.

## THE AUTOMATION SYSTEM OF THE RESIDENTIAL SPACE «UFAGASMARTHOUSE»

The project "UfAgaSmartHouse" is fundamental new multifunctional system for controlling and checking of the living space. It is used for general purposes.

The user of this system will get the information from single center at home or at the office due to mobile phone, television, voice control and by remote control due system site.

There are not the real competitors here because nowadays the offered analogues are too expensive or of limited functional.

*Key words:* smart house, multifunctional, control, checking, automation, web interface, sensors, software.

В переводе с английского SmartHouse – это «умный дом». На странице Википедии читаем: «Умный дом – жилой дом современного типа, организованный для проживания людей при помощи автоматизации и высокотехнологичных устройств. Под «умным» домом следует понимать систему, которая обеспечивает комфорт (в том числе безопасность) и ресурсосбережение для всех пользователей» [1]. Интернет пестрит предложениями сделать ваш дом «умным».

Что же такое «умный дом» с нашей точки зрения?

Начать следует с определения интеллектуально-го здания как такового. Несмотря на то, что для всех более-менее осведомленных в данном вопросе людей термин этот имеет вполне определенный смысл – представление у каждого свое. Кроме того, словосочетание «интеллектуальное здание» применяется по большей части в качестве маркетингового лозунга. Отсюда появление на рынке всевозможных устройств типа «умный дом», «послушный дом» и т. д. К сожалению, технологии интеллектуализации пока мало представлены на мировом рынке. В основном это устройства управления различными бытовыми приборами, системы видеонаблюдения, охраны и безопасности.

«Умный дом» представляет собой интеллектуальную систему, которая объединяет электрические

приборы посредством линии управления. Таким образом, становится возможным одновременное управление несколькими приборами. При помощи всего лишь одной панели управления или нескольких выключателей можно управлять освещением, отоплением, жалюзи и системой сигнализации.

Кроме того, дом можно научить заботиться о некоторых сферах самостоятельно. Через датчики он распознает хорошую и плохую погоду и при необходимости опустит сам роллставни. Это означает: даже если вас нет дома, можете быть уверены, что ваш дом «думает» о вас.

Сегодня рынок услуг в области интеграции наконец-то созрел для того, чтобы «интеллектуальное здание» можно было предлагать заказчику не в качестве перспективного решения дня завтрашнего, а в виде реального продукта дня сегодняшнего. Однако сам термин вследствие частого употребления перестал восприниматься. Сейчас самое время наполнить его реальным содержанием.

Система автоматизации жилого пространства «UfAgaSmartHouse» является модернизированным набором существующих решений ведения личной жизни (показания ЖКХ, системы охраны и наблюдения за личной территорией, информирование

о внешних событиях, управление современной бытовой техникой и т. д.). Цель проекта – объединить все эти функции в единый способ управления и внедрить новые полезные функции в жизнь человека. Человек будет получать информацию с единого центра, находящегося у него дома или в офисе, при помощи сотового телефона, телевизора, голосового управления, а также удаленно при помощи сайта системы.

«UfAgaSmartHouse» – это расширяемый комплекс, состоящий из программного обеспечения, центрального блока и дополнительных модулей, необходимых для реализации всей системы. Комплекс может поставляться как в виде готовой системы, так и в виде отдельных модулей.

Для работы с программой необходима установка веб-сервера на основе Apache и сервер баз данных MySQL.

Программный комплекс состоит из трех основных частей:

- server.php представляет собой socket сервер, обрабатывающий запросы от толстого и тонкого клиента «умного дома», отвечает за совершение транзакций к базе данных и запуск скриптов ее оптимизации;

- сайт <http://smarthouse.ufaga.ru> представляет собой тонкий клиент системы и доступен из любого уголка земного шара. С его помощью осуществляется контроль за системой, за устройствами «умного дома», а также за системными уведомлениями;

- программа Smarthouse.exe предназначена для обработки запросов от локальных и веб-консолей и подгрузки соответствующих DLL, которые и обрабатывают запросы. Также программа осуществляет функцию толстого клиента. Программа имеет структуру динамической компоновки.

#### **Функции системы:**

- автоматическое обнаружение движений в зонах внутри помещений и на прилегающих территориях;

- определение погоды и детализация информации;

- оповещение голосом, а также звуковыми и световыми сигналами;

- расширяемая архивация данных, которая позволяет увеличивать дисковое пространство с минимальными знаниями персонального компьютера;

- средства охранно-пожарной системы;

- контроль за целостностью водопровода;

- возможность удаленной передачи информации;

- управление системой через веб-интерфейс;

- самотестирование работоспособности системы;

- мгновенная реакция на попытки вывести из строя какой-либо из модулей;

- возможность оперативного просмотра протокола работы системы;

- быстрый доступ к любой информации из архивов;

- возможность детального контроля помещения как внутри объекта, так и через Интернет.

#### **Преимущества системы:**

- простота инсталляции и использования (не требует специальных знаний);

- комплексность (все функции интегрированы в единый модуль);

- возможность расширения;

- автоматический контроль целостности данных и актуальности информации;

- архивация данных;

- речевое сопровождение;

- возможность использования бытового TV вместо профессионального монитора для управления системой;

- управление и контроль над «смартom» не ограничивается домом, им можно управлять из любой точки мира;

- своевременное обслуживание и консультирование;

- управление системой на базе iOS, Android, Windows;

- низкая себестоимость.

«UfAgaSmartHouse» – это принципиально новая многофункциональная система управления и контроля дома, предназначенная для повсеместного использования.

Потенциальных потребителей продукции можно разделить на следующие группы:

- частные особыняки;

- многоквартирные дома;

- офисы;

- развлекательные комплексы;

- промышленные предприятия.

В настоящий момент существует слабая конкуренция, выраженная в премиум-сегменте. Среди них можно выделить следующие группы:

- видеонаблюдение;

- удаленный контроль ЖКХ;

- автоматизация бытовых устройств;

- охранные сигнализации.

Решение о приобретении «UfAgaSmartHouse» на каждом сегменте рынка происходит по-своему, исходя из экономических и других соображений. В частном секторе, как правило, решение об объеме финансирования решает хозяин дома. При этом выбор конкретного оборудования часто поручается некоему достаточно квалифицированному лицу. В коммерческих организациях решение о покупке принимает директор, исходя из установленных сверху финансовых ограничений.

На российском рынке нет прямых конкурентов, так как предлагаемые системы либо слишком дорогостоящие, либо имеют ограниченный функционал. Выигрышным для проекта общества «UfAgaSmartHouse» также является тот фактор, что покупатели при выборе фирмы-производителя и продавца руководствуются следующими соображениями:

- качество товара;
- квалифицированные консультации по товару;
- обеспечение гарантийного обслуживания;
- качество монтажа и соответствующая лицензия.

Для продажи оборудования очень важно продемонстрировать его возможности. В этой связи основная масса продаж происходит в специализированных салонах, где можно ознакомиться с оборудованием в работе.

Также несомненным плюсом является блочная система «умного дома». Это дает возможность докупать необходимые модули в процессе эксплуатации. «Расширения» успешно дополняют ранее установленное оборудование, наращивая его функции. Это позволяет модернизировать ранее установленные морально устаревшие системы.

Проект «UfAgaSmartHouse» предполагает настройку и управление любым техническим устройством «умного дома» на расстоянии.

На данный момент проведен подготовительный этап создания «умного дома», а именно разработаны основные элементы: центральный сервер, сервер дома, веб-панель, сокет-сервер. Отработаны несколько тестовых устройств разного типа: поворотная камера, стационарная камера, датчик влажности, датчик температуры, датчик освещенности, датчик давления. Разработан тестовый «виртуальный» плагин, опробована система «умного» управления устройствами.

В настоящее время разрабатывается Альфа-версия. Запуск тестового образца, проверка и корректировка алгоритмов, отработка модели системы, разработка дополнительных модулей «умного дома». Разработка информационных материалов, открытие промосайта, разработка интерфейса и дизайна панелей управления системой.

Следующим этапом будет создание Бета-версии. К осени 2014 года предполагается публичный запуск системы, корректировка работы системы, обновление плагинов, добавление новых устройств, улучшение синтеза речи.

Затем группа разработчиков продолжит работу над проектом. Предполагается выпускать обновления системы, добавлять новые устройства и виджеты.

Краткосрочными целями являются создание эффективно действующего массового производства систем автоматизации жилого пространства на базе компьютеров, создание развитой международной дистрибьюторской сети, а также сохранение достигнутого сегодня лидирующего положения в области научных исследований и разработок.

Вы можете испытать наш проект, если зайдете на сайт <http://smarthouse.ufaga.ru>.

*Список литературы:*

1. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: [http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9\\_%D0%B4%D0%BE%D0%BC](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B4%D0%BE%D0%BC).
2. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://smarthouse.ufaga.ru/>.
3. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://smarthouse.lt/ru/Umny-dom---pokazatel-kachestva-zhizni.imn?id=344060&tid=95>.
4. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://www.midexpo.ru/smarthouse/>.
5. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://www.smarthouse.ua/ru/>.
6. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://smarthouse.dn.ua/>.
7. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: [http://www.jung-russia.ru/lib/3/knx\\_presentation\\_ru/](http://www.jung-russia.ru/lib/3/knx_presentation_ru/).
8. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://www.razumdom.ru/>.
9. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://smart-house.pro/examples-of-works/house/>.
10. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: [http://smarthouse.kz/smart\\_house/](http://smarthouse.kz/smart_house/).
11. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://bumerangrs.ru/umnyij-dom.html>.
12. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://smarthouse-system.ru/>.
13. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: [http://smarthouse.kz/our\\_production/](http://smarthouse.kz/our_production/).
14. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <https://sites.google.com/site/absolutsmarthouse/sistemy-smarthouse>.
15. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://www.i-smarthouse.ru/>.

## **РОЛЬ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ И ОБЩЕСТВЕННЫХ СТРУКТУР В ПРОЦЕССЕ РЕФОРМИРОВАНИЯ СТРУКТУРЫ ЖКХ**

## **THE ROLE OF EDUCATIONAL INSTITUTIONS AND SOCIAL STRUCTURES IN THE PROCESS OF REFORMING THE STRUCTURE OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES**

*Ишмухаметов Н.С.*  
ФГБОУ ВПО «Башкирский  
государственный университет»,  
Россия, г. Уфа

*Коннова О.А.*  
ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный  
университет экономики и сервиса»,  
Россия, г. Уфа

УДК 330

### **К ВОПРОСУ О ВЗАИМОСВЯЗИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ ДОМОХОЗЯЙСТВ И УСЛОВИЙ ВОСПРОИЗВОДСТВА ЧЕЛОВЕЧЕСКОГО КАПИТАЛА**

В статье представлены научно-практические аспекты исследования жилищно-коммунального хозяйства на уровне региона, жилищных условий домохозяйств во взаимосвязи с такими вопросами, как развитие человеческого капитала, эволюция жилищно-бытовых условий граждан. Представлена проблема человеческого капитала, в воспроизводстве которого важную роль также играет сектор жилищно-коммунального хозяйства. Показано, что потребительская функция домохозяйств как экономических субъектов, «создающих» человеческий капитал на индивидуальном уровне реализуется, прежде всего, на стадии накопления человеческого капитала. Представлен «контент-анализ» натуральных показателей в секторе домохозяйств по жилищным условиям и другим показателям воспроизводства человеческого капитала. В исследовании проблемы использован индексный метод для измерения уровня обеспеченности жильем по регионам Приволжского федерального округа.

### **THE PROBLEM OF THE HOUSING CONDITIONS' INTERACTION OF HOUSEHOLDS AND CONDITIONS OF THE HUMAN CAPITAL'S REPRODUCTION**

The paper presents the theoretical and practical aspects of the study of housing and communal services at the regional level, the living conditions of households in relation to issues such as human capital development, the evolution of the living conditions of citizens. Presented the problem of human capital in the reproduction of which sector housing and communal services also plays an important role. Shown that consumer households function as economic entities, «creating» human capital at the individual level is implemented primarily at the stage of human capital accumulation. Represented «content analysis» of physical indicators in the household sector on housing conditions and other indicators of human capital reproduction. In a study of the problem there was used the index method to measure the level of housing provision for regions of the Volga Federal District.

Исследование гуманитарных аспектов реформирования жилищно-коммунального хозяйства на уровне региона невозможно без рассмотрения таких общеэкономических вопросов, как эволюция жилищно-бытовых условий граждан, взаимосвязь нематериальных форм богатства (в частности, человеческого капитала) и жилищных условий домохозяйств.

Развитие экономической сферы современного общества становится все более зависимым от состояния человеческого капитала – ключевого ресурса постиндустриального хозяйства, в воспроизводстве которого определяющую роль играют отрасли социальных услуг, в том числе сектор жилищно-коммунального хозяйства. Данная зависимость вынуждает вести поиск оптимальной модели социально-устойчивого развития экономики, построение которой

невозможно без учета человеческого капитала. Это, в свою очередь, должно накладывать отпечаток на современную социально-экономическую политику, неотъемлемой частью которой становится решение проблемы «развития человеческого капитала».

Человеческий капитал имеет возможности развития, результаты которого могут представлять не только рыночную, но и вне рыночную – самостоятельную – ценность, и именно в этом состоит его коренное отличие от вещественного капитала. Однако для развития человеческого капитала требуется выполнение определенных условий, среди которых фундаментально значимыми выступают: условия воспроизводства, условия накопления и условия реализации человеческого капитала (отраженные в трехмерной модели развития человеческого капитала – рис. 1).

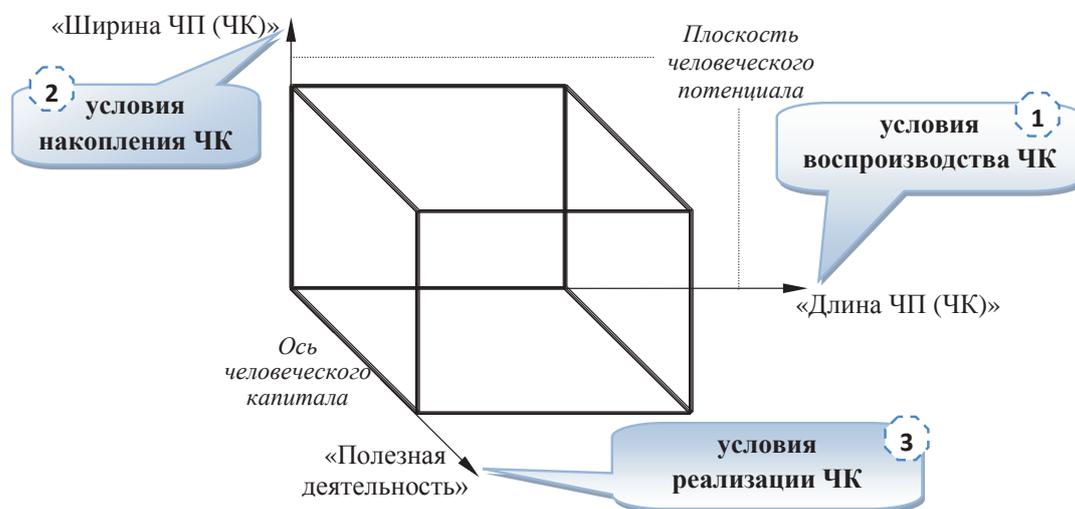


Рис. 1. Взаимосвязь измерений человеческого капитала и условий его развития в трехмерной модели измерений

Условия воспроизводства человеческого капитала поддерживают функционирование естественного цикла воспроизводства человеческого капитала, связанного с обеспечением естественных (витальных) процессов смены поколений – носителей человеческого капитала, то есть условия воспроизводства такой компоненты человеческого капитала как витальный капитал.

Условия накопления человеческого капитала создают предпосылки для развития многообразных способностей людей и роста таких компонент человеческого капитала, как капитал образования, капитал здоровья, капитал мобильности.

Условия реализации человеческого капитала отражают те социально-экономические возможности, которые созданы в экономике страны (региона) для использования имеющихся запасов человеческого капитала.

Первостепенную важность в воспроизводстве человеческого капитала (внутрисемейных процессах

воспроизводства, рождения и воспитания детей, ретрансляции человеческого капитала на подрастающее поколение) имеет институт семьи. В свою очередь, одной из первоочередных проблем, с которыми сталкиваются планирующие детей семьи, является обеспеченность жильем.

Здесь необходимо отметить, что в экономической науке происходят значительные изменения в концепции благосостояния, которые нацеливают исследователей вглубь потребительной деятельности домохозяйств. Можно утверждать, что и в современной статистике назревает революция, в основе которой – стремление создать статистическую модель, позволяющую оценивать капитал во всех его измерениях, делая упор на человеческий, культурный, социальный капиталы. В основе такой модели – мониторинг эволюции реальных доходов и потребления домохозяйств. Нацеленность на анализ

деятельности домохозяйств лежит, к примеру, в основе «Двенадцати рекомендаций» комиссии Стиглица [4], согласно которым привилегированное место в статистике должны занимать домохозяйства и их уровень жизни; кроме того, предлагается принимать во внимание наследство, внедрять в домохозяйства идею баланса с активами и пассивами (по модели предприятий), включать в статистический учет показатели деятельности внутри домохозяйств (например, уход за детьми, работы по дому и т. п.).

Домохозяйства – основные экономические субъекты, «создающие» человеческий капитал на индивидуальном уровне, прежде всего, через функцию потребления. Потребительская функция домашнего хозяйства реализуется, прежде всего, на стадии накопления человеческого капитала (наряду с функциями деторождения, социализации и рекреации). Как отмечает Г.М. Россинская, «можно утверждать, что все функции домохозяйства так или иначе связаны с его потребительской функцией, иногда выступают ее под-

функциями, ее составными частями, полностью или частично «встроены» в нее, либо являются самостоятельными функциями, которые реализуются посредством потребительской функции» [3, С. 93]. Домашнее хозяйство, по мнению Г.М. Россинской, обеспечивает экономические условия производства, накопления и сохранения человеческого капитала, а также организует собственно деятельность по его воспроизводству.

Потребление есть сложная категория экономической науки, измерение которой не может ограничиваться денежными (стоимостными) инструментами. Необходим своего рода «контент-анализ» натуральных показателей потребления в масштабах макроэкономики, который мог бы раскрыть основной вектор развития потребительной деятельности общества, его потребительных способностей. Тем не менее, потребительские расходы, взятые в денежном измерении, – важный источник информации о наличии дифференциации в секторе домохозяйств по возможностям воспроизводства и накопления человеческого капитала.

Таблица 1

**Структура потребительских расходов домашних хозяйств в России в 2012 г., в процентах\***

	2005	2010	2011	2012
Потребительские расходы – всего	100	100	100	100
в том числе по целям потребления:				
продукты питания и безалкогольные напитки	33,2	29,6	29,5	28,1
одежда и обувь	10,7	10,8	10,1	10,1
жилищные услуги, вода, электроэнергия, газ и другие виды топлива	11,3	11,3	11,4	10,9
из них:				
текущее содержание и ремонт жилого помещения	2,9	2,0	1,8	2,0
водоснабжение и другие коммунальные услуги	3,0	2,9	2,9	2,7
электроэнергия, газ и другие виды топлива	4,8	5,5	5,5	5,1
здравоохранение	2,5	3,3	3,5	3,4
транспорт	12,2	14,9	15,9	17,3
образование	1,8	1,3	1,2	1,3

\* Источник: [2, с. 174].

Как известно, потребительские расходы домохозяйств являются частью денежных расходов, направляемой на приобретение потребительских товаров и услуг. Расходы на конечное потребление домашних хозяйств состоят из потребительских расходов, а также оценки в денежном эквиваленте стоимости натуральных поступлений продуктов питания, непродовольственных товаров и услуг. В расходы на конечное потребление не включается стоимость товаров, если они были приобретены не для собственного потребления. В 2012 г. в России расходы на конечное потребление за год составили 36294 млрд. руб. [2, с. 144], в среднем на одного члена домашнего хозяйства в месяц приходилось 13066,30 руб. [2, с. 174]. Данный показатель существенно дифференцирован по различным социально-экономическим категориям населения. Так, например, соответствующие

расходы в сельской местности (9305,40 руб.) составляли меньше 65 % от аналогичного показателя для городского населения (14369 руб.). Сравнение этих данных с распределением потребительских расходов домохозяйств по 10-процентным группам населения (первая – с наименьшими располагаемыми ресурсами) показывает, что «сельчане» располагаются между четвертой (8231,20 руб.) и пятой (9418,80 руб.) группами, а «горожане» – между седьмой (13151,20 руб.) и восьмой (16294,40 руб.). Отношение потребительских расходов десятой группы домохозяйств (34727,60 руб.) к первой (4192,50 руб.) представляет собой более чем 8-кратный разрыв [2, с. 175].

По нашему мнению, условия воспроизводства человеческого капитала находят отражение не только в показателях изменения численности населения, ожидаемой продолжительности жизни, показателях

устойчивости института семьи, но и показателях ввода в действие жилых домов и общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя (как характеристики обеспеченности жильем).

*Таблица 2*

**Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв. м\***

	1995	2000	2005	2010	2011	2012
<b>Российская Федерация</b>	<b>18</b>	<b>19,2</b>	<b>20,9</b>	<b>22,6</b>	<b>23</b>	<b>23,4</b>
<b>ПФО</b>	<b>17,6</b>	<b>18,9</b>	<b>20,6</b>	<b>22,7</b>	<b>23,2</b>	<b>23,6</b>
Республика Башкортостан	16,7	17,5	19,2	21,5	22	22,6
Республика Марий Эл	17,5	19,2	20,8	22,4	22,7	23,2
Республика Мордовия	19,1	19,7	22	24	24,5	25
Республика Татарстан	16,9	18,6	20,5	22,8	23,3	23,7
Удмуртская Республика	16,2	17,4	18,4	20	20,3	20,6
Чувашская Республика	17,4	18,6	20,6	23,3	23,8	24,3
Пермский край	17,2	18,1	19,6	21,5	21,8	22,1
Кировская область	18,9	19,5	20,8	22,8	23,2	23,6
Нижегородская область	18,8	20,1	22,1	24	24,4	24,8
Оренбургская область	17,1	18,2	19,8	22,3	22,7	23,1
Пензенская область	18,6	20,2	22	24,1	24,8	25,4
Самарская область	17,7	18,9	20,7	22,3	22,6	22,9
Саратовская область	17,7	20,1	22,6	25,3	25,7	26,1
Ульяновская область	18	19,7	21,4	23,3	23,6	24,1

\* Источник: [1, с. 212].

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя РФ, в 2012 году составляла 23,4 кв. м (в 2000 году – 19,2 кв. м). Средний размер одной квартиры вырос по сравнению с 1990 годом (46,6 кв. м общей площади жилых помещений) на 15%, составив 53,6 кв. м в 2012 году. При этом однако по жилым домам в 1990 году было капитально отремонтировано 29103 тыс. кв. м общей площади помещений, тогда как в 2012 году 3995 тыс. кв. м.

*Таблица 3*

**Ввод в действие жилых домов на 1000 человек населения, кв. м\***

	1995	2000	2005	2010	2011	2012
<b>Российская Федерация</b>	<b>277</b>	<b>207</b>	<b>304</b>	<b>409</b>	<b>436</b>	<b>459</b>
<b>ПФО</b>	<b>264</b>	<b>219</b>	<b>299</b>	<b>416</b>	<b>456</b>	<b>476</b>
Республика Башкортостан	404	305	395	493	518	572
Республика Марий Эл	280	162	255	436	454	508
Республика Мордовия	157	199	210	345	359	323
Республика Татарстан	353	397	436	536	631	629
Удмуртская Республика	295	161	240	316	332	340
Чувашская Республика	347	377	566	699	710	657
Пермский край	213	115	231	289	284	314
Кировская область	260	143	177	282	304	307
Нижегородская область	198	160	218	438	445	456
Оренбургская область	224	175	271	288	367	349
Пензенская область	190	150	223	450	486	539
Самарская область	209	210	285	324	414	462
Саратовская область	219	175	260	453	465	493
Ульяновская область	221	151	218	361	431	475

\* Источник: [1, с. 640].

Как известно, жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). В составе жилищного фонда не учитываются дачи, летние садовые домики, спортивные и туристские базы, мотели, кемпинги, санатории, дома отдыха, пансионаты, дома для приезжих, гостиницы, казармы, кельи, железнодорожные вагончики и другие строения. Жилищный фонд за период с 1990 по 2012 г. вырос с 2425 до 3349 млн. кв. м (рост более чем на 38%). Настораживает тот факт, что

вместе с этим вырос удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда (с 1,3 % в 1990 г. до 3 % в 2012 г.).

Использованный нами индексный метод исследования позволил применить комплексный подход к оценке проблем в отношении сложившихся условий воспроизводства человеческого капитала регионов Приволжского федерального округа (ПФО). При этом уровень обеспеченности жильем учитывался в равных весах двумя статистическими показателями – общей площадью жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя, и вводом в действие жилых домов на 1000 человек населения.

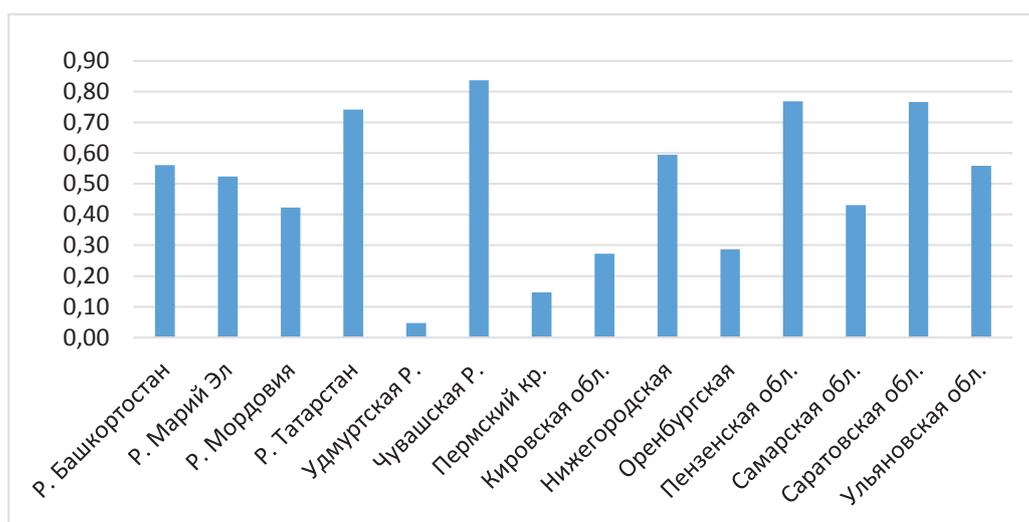


Рис. 2. Индекс обеспеченности жильем по регионам ПФО, 2012 г.

Аутсайдерами по данным показателям в 2012 году являются Удмуртская Республика, Пермский край, Кировская и Оренбургская области, в то время как Республика Башкортостан располагается в группе регионов со значениями индекса выше среднего.

Использованный нами индексный метод исследования позволил применить комплексный подход к оценке проблем в отношении сложившихся условий развития человеческого капитала регионов ПФО. В некоторых регионах, где имеются хорошие условия воспроизводства человеческого капитала, налицо проблемы его использования. Напротив, в ряде регионов, предоставляющих большие возможности использования человеческого капитала, актуальной остается проблема создания условий его воспроизводства. В целом следует заметить, что условия развития человеческого капитала (по результатам апробации методики их измерения на примере регионов ПФО) существенно различаются по регионам и свидетельствуют о необходимости разработки соответствующей государственной (региональной) политики развития человеческого капитала.

*Список литературы:*

1. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2013: Стат. сб. / Росстат. – М., 2013. – 990 с.
2. Российский статистический ежегодник. 2013: Стат. сб./Росстат. – М., 2013. – 717 с.
3. Россинская Г.М. Домохозяйство в системе субъектов потребительского поведения / Г.М. Россинская. – СПб: ООО «Недра», 2007. – 192 с.
4. Хестанов Р. Революция в статистике, или о том, кто и как будет править миром после Америки // Русский репортер. – 2009. – № 36 (115). – С. 34–35.

*List of literature:*

1. Regions of Russia. Socio-economic indicators. 2013: Rosstat. - M., 2013. – 990 p.
2. Russian Statistical Yearbook. 2013: Rosstat. – M., 2013. – 717 p.
3. Rossinskaya G.M. Household in the system of the consumer behavior subjects / G.M. Rossinskaya. – St. Petersburg: «Nedra» ltd., 2007. – 192 p.
4. Hestanov R. Revolution in statistics, or about who and how will rule the world after the United States // Russian reporter. – 2009. – № 36 (115). – P. 34–35.

**Орлова А.Р.**

преподаватель спец. дисциплин  
ГБОУ СПО «Октябрьский коммунально-  
строительный техникум»,  
Россия, г. Октябрьский

**Сабирова Л.М.**

студентка факультета «Монтаж и эксплуатация  
оборудования и систем газоснабжения», 4 курс,  
ГБОУ СПО «Октябрьский коммунально-строительный  
техникум», Россия, г. Октябрьский

УДК 332

## ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПОТЕНЦИАЛА ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ В РЕФОРМИРОВАНИИ ЖКХ

## USE OF THE EDUCATIONAL INSTITUTIONS' POTENTIAL IN HOUSING AND COMMUNAL SERVICES REFORM

Много лет средства массовой информации рассказывают об ужасном состоянии многоквартирных домов в России. Правительство и Федеральное Собрание решили на реформирование жилищно-коммунального хозяйства выделить из российского бюджета денежные средства с особым порядком их предоставления и расходования.

В соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ целевые средства «Фонда содействия реформированию ЖКХ» могут быть направлены только на капитальный ремонт и переселение граждан из аварийного жилья. Если же многоквартирный дом нуждается в проведении других видов работ, то они могут быть профинансированы только за счет дополнительных расходов краевого бюджета, бюджета муниципального образования, а также собственников многоквартирных домов.

Актуальность темы заключается в том, что жилищный фонд практически во всех регионах РФ довольно сильно изношен, хроническое недофинансирование коммунальной отрасли в прежние десятилетия привело к тому, что ремонт коммунальных сетей и жилищного фонда становится еще более дорогим, и использование для ТСЖ в качестве работников студентов техникумов, профильных специальностей, проходящих производственную практику, позволит сократить эти затраты.

ГБОУ СПО «Октябрьский коммунально-строительный техникум» (далее ГБОУ СПО «ОКСТ») осуществляет подготовку специалистов в области коммунального хозяйства уже свыше 40 лет. Студенты на практике выполняют различные работы. Но не секрет, что в нынешнее время предприятия не оплачивают студентам время работы на практике, не допускают их к работам по специальности, заставляя выполнять работу по уборке территорий, их благоустройству.

Современное общество, наука и производство предъявляют к выпускникам средних профессиональных учебных заведений ряд требований, связанных с формированием профессиональных и социальных

компетенций. Как показывает практика, достичь желаемых результатов по подготовке конкурентноспособного специалиста возможно только при организации взаимодействия образовательных, управленческих, общественных и бизнес-структур, объединенных решением совместно поставленных задач.

Анализ современного состояния региональной системы непрерывного профессионального образования позволяет выделить следующие общие проблемы для учреждений среднего профессионального образования:

– отсутствие устойчивой связи образовательных учреждений с работодателями, слабое привлечение их к разработке профессиональных и образовательных стандартов, к участию в работе попечительских (наблюдательных) советов образовательных учреждений, формированию систем корпоративной подготовки кадров и т. д.;

– отсутствие обоснованной стратегии развития и размещения производительных сил, механизмов учета потребности рынка труда при подготовке кадров необходимой квалификации замедляет формирование государственной системы подготовки специалистов и не позволяет адаптировать ее к рыночным условиям;

– неэффективная, не отвечающая современным требованиям законодательная и нормативная базы по развитию системы образования, в том числе непрерывного образования;

– недостаточное внимание уделяется совершенствованию организации воспитательного процесса в образовательных учреждениях всех типов.

Таким образом, практическая значимость данного исследования связана с тем, что и для ЖКХ, и для техникума существует реальная возможность сотрудничества: организация практики студентов на базе действующих ТСЖ по текущему ремонту подъездов.

Данное сотрудничество будет взаимовыгодным, так как позволит ТСЖ сэкономить средства на ремонт подъездов, а студентам заработать пускай небольшие денежные средства и получить навыки выполнения отделочных работ. Для ГБОУ СПО

«ОКСТ» – это способ повысить уровень подготовки специалистов в овладении ими профессиональных компетенций, повысить уровень конкурентоспособности техникума.

В результате реализации данного проекта возможно решение следующих задач для ГБОУ СПО «ОКСТ»:

- обеспечение реальных проектов подготовки специалистов и рабочих кадров финансовыми ресурсами;
- обеспечение участия работодателей в программах развития учебных заведений;
- повышение качества предметов специального цикла и практического обучения;
- устойчивое развитие материально-технической базы учебных заведений на долгосрочной основе;
- внедрение в профессиональную подготовку студентов передовых приемов и методов организации труда;
- повышение у студентов мотивации к учению, освоению профессии (специальности).

По данному проекту планируется закупить оборудование и спецодежду для студентов и мастера (см. табл. 1–2).

Спецодежда, необходимая для студентов, закупается ГБОУ СПО «ОКСТ», расчет затрат представлен в таблице 2.

Студенты проходят практику в течение 11 недель, по 6 дней в неделю, рабочий день – по 4 часа. Общая учебно-производственная нагрузка составляет 6 336 человеко-часов на всех студентов. Студентов будет сопровождать 1 мастер от ГБОУ СПО «ОКСТ», который будет получать АО 120 рублей за отработанный час. Расчет зарплаты представлен в таблице 3.

Зарплата студентам будет начисляться подельным расценкам. Общий фонд оплаты труда составит 262 960 руб. Таким образом за весь период практики каждый студент может получить в среднем  $262\,960/24=10956,67$  руб.

В таблице 4 представлен расчет общих затрат.

Расчет тарифов, общих затрат и выручки от реализации приведены в таблице 5, для потребностей в текущем ремонте подъездов на примере ТСЖ «Надежда-1» г. Октябрьского. Постоянные затраты в тарифах распределялись пропорционально выручке от реализации.

Следовательно, цена заказа по всем объемам для ТСЖ «Надежда-1» по нашему проекту составит 486 960 руб.

Была рассчитана стоимость заказа по тем же объемам, по сметной стоимости в программе «Гранд-Смета» по территориальным единичным расценкам (ТЕР-2001 по РБ), базисно-индексным методом, индекс цен на 4-й квартал 2013 года для ТЕР-2001 РБ составляет 5,54.

Сметная стоимость с учетом материальных затрат без учета лимитированных затрат составит 1 461 438,2 руб. Без учета материальных затрат – 1 022 523 руб.

Таким образом, те же самые работы, выполняемые другими специализированными строительномонтажными организациями, будут стоить больше на 535 563 руб., эту сумму может сэкономить ТСЖ при заключении договоров с ГБОУ СПО «ОКСТ».

При этом ГБОУ СПО «ОКСТ» дополнительно сможет получить около 70 тыс. руб. чистой прибыли. Расчет приведен в таблице 6.

Таблица 1

**Расчет амортизационных отчислений на оборудование**

Требуемое оборудование	Цена, руб.	Кол-во, шт.	Первоначальная ст-ть	Срок использования	АО, руб.
дрель	1300	5	6500	5	3250
перфоратор	5390	4	21560	5	10780
болгарка	1308	3	3924	5	1962
машинка для резки кафеля	1279	2	2558	5	1279
гайковерт	6255	4	25020	5	12510
ведра	138	5	690	2	345
стремянка	1699	2	3398	10	1699
удлинитель	250	4	1000	3	500
уровень	260	3	780	3	390
строит. набор	3250	5	16250	3	8125
строит. фонарь	199	3	597	3	298,5
миксер	2848	2	5696	5	2848
лобзик	2299	2	4598	5	2299
рубанки	1393	2	2786	5	1393
дисковая пила	2080	2	4160	5	2080
итого	29948		99517		49758,5

*Таблица 2*

**Расчет стоимости спецодежды**

<b>Одежда для персонала</b>	<b>Кол-во</b>	<b>Цена</b>	<b>Стоимость</b>
костюмы	12	750	9000
одежда для мастера	1	850	850
каска	12	320	3840
перчатки	12	20	240
очки защитные	12	70	840
полумаски	12	20	240
обувь	12	250	3000
итого		2280	18010

*Таблица 3*

**Расчет зарплаты**

<b>Должность, специальность</b>	<b>Нагрузка, чел*час</b>	<b>Тарифная ставка</b>	<b>Итого начислено, руб.</b>	<b>Численность, чел.</b>
мастер	396	120	47520	1
студенты	6336		262960,00	24
итого			310480	25

*Таблица 4*

**Расчет общих постоянных затрат**

<b>Элементы затрат</b>	<b>Величина, руб.</b>
1. Амортизационные отчисления	49758,5
2. Организационные расходы	10500
3. МБП (спецодежда)	18010
4. Прочие затраты	10000
Итого	88268,5

*Таблица 6*

**Расчет финансовых результатов**

<b>Показатели</b>	<b>Величина</b>
1. Выручка от реализации, руб.	486960,00
2. Затраты, всего руб.	398748,50
3. Прибыль, руб.	88211,50
4. Налоги, руб.	17642,30
5. Чистая прибыль, руб.	70569,20

Расчет тарифов и выручки от выполнения работ

Загрaты	Ассортимент услуг											итого													
	Сдельная расценка	ФОТ	Постоянные загрaты	Итого загрaт	Объем	Себестоимость ед.	Цена	выручка	доля в постоянных расходах	побелка стен и потолков, м <sup>2</sup>	замена оконных блоков, шт.		снятие старых покрытий стен и потолков	удаление шелушений и отслоений	заделка трещин и сколов	грунтовка поверхности под побелку	окрашив. поверх. водоэмульс.	окрашив. краской	частичн. ремонт дверн. блоков и окраска	замена старых светильников	уст. наруж. освещения	замена почтов. ящиков	уборка помещения	вынос мусора	
	45	72000,00	20469,38	92469,38	1600	57,79	80	128000,0	0,232	1000	16000,00	16000,00	16000,00	1600,00	32000,00	40000,00	72000,00	20469,38	2274,38	4320,00	7200,00	7200,00	2160,00	1420	310480,00
											4548,75	4548,75	4548,75	454,88	9097,50	11371,88	20469,38	20469,38	2274,38	1228,16	2046,94	2046,94	2046,94	614,08	88268,50
											20548,75	20548,75	20548,75	2054,88	41097,50	51371,88	92469,38	92469,38	10274,38	5548,16	9246,94	9246,94	9246,94	2774,08	398748,50
										16	1600	1600	1600	160	1600	1600	1600	1600	80	144	144	144	144	144	
											12,84	12,84	12,84	12,84	25,69	32,11	57,79	57,79	128,43	38,53	64,21	64,21	64,21	19,26	1823,70
											15	15	13	15	30	45	65	65	175	40	100	60	12	2060	
											2400,0	24000,0	20800,0	2400,0	48000,0	72000,0	104000,0	104000,0	14000,0	5760,0	14400,0	8640,0	19200,0	486960,0	
											0,052	0,052	0,052	0,005	0,103	0,129	0,232	0,232	0,026	0,014	0,023	0,023	0,007	1	

Таким образом, капитальные затраты могут окупиться за  $(49758+18010)/70569 = 1,04$  года.

Подводя итоги проведенным расчетам можно отметить, что данное сотрудничество между ТСЖ и ГБОУ СПО «ОКСТ» становится реально выгодным.

*Список литературы:*

1. *Постановление* правительства РФ от 17 ноября 2008 г. № 797 «О подпрограмме «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса» РФ федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы».
2. *Постановление* Правительства РФ от 18 июня 2006 г. № 707 «Об упорядочении системы оплаты жилья и коммунальных услуг».

3. *Постановление* Правительства РФ от 4 февраля 2008 г. № 121 «Об основах ценообразования и порядке государственного регулирования и применения тарифов на электрическую и тепловую энергию».

4. *Указ* Президента Российской Федерации от 10 июня 2004 г. № 1180 «О жилищных кредитах».

5. *Указ* Президента РФ от 29 марта 2006 № 432 «О развитии конкуренции при предоставлении услуг по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов».

6. *Федеральный закон* Российской Федерации от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья».

7. «Сборник предельных единичных расценок по содержанию общего имущества в многоквартирном доме» от 5 декабря 2012 г. № 05-14-487/2.

**Казакова Т.Е.**

*доцент кафедры «Региональная экономика и управление» ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа*

**Габбасова А.Р.**

*аспирант ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа*

УДК:377.3:332.8-043.86

## ПОДГОТОВКА КАДРОВ ДЛЯ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

## TRAINING OF PERSONNEL FOR INNOVATIVE DEVELOPMENT OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES REFORM

Сфера жилищно-коммунального хозяйства входит в число приоритетных направлений для модернизации и опережающего развития. Но результат во многом зависит от работников, которые здесь трудятся. Как обстоят дела сейчас и что нужно сделать в будущем для повышения уровня их подготовки? Об этом шла речь на заседании комитета Торгово-промышленной палаты России по предпринимательству в сфере ЖКХ, который провел председатель Андрей Широков. Сегодня в жилищно-коммунальном комплексе России на 34 785 предприятиях работает 2 млн 155 тыс. человек. На первый взгляд, эти цифры, которые привел в своем выступлении ректор профильной академии Павел Жбанов, говорят о большой роли, которую играет комплекс и на рынке труда, и на рынке услуг. Но, по словам выступавшего на заседании комитета Александра Починка, число занятых в ЖКХ – свидетельство того, что используемые в нем технологии безнадежно устарели, и там, где в передовых странах работает техника, у нас по-прежнему пытаются решать проблемы, увеличивая число рабочих,

тем более что дефицит профессиональных кадров в отрасли превышает 47%. А они жилищно-коммунальному комплексу очень нужны. За два года произошло практически удвоение количества управляющих компаний. Их в стране сейчас уже больше 15 тыс. Но о качестве работающих говорят следующие цифры: если в конце восьмидесятых годов доля работников ЖКХ с высшим и средним профессиональным образованием составляла 5,9% , то за четверть века этот показатель улучшился чуть больше чем на один процент. И в данном случае речь идет о простом наличии диплома, потому что далеко не все его обладатели получили профильное образование. Скажем, по Татарстану (эти данные привел первый заместитель генерального директора госкорпорации «Росжилкоммунсертификация» Владимир Талалыкин) 40% руководителей закончили вузы, не имеющие никакого отношения к жилищно-коммунальному комплексу. Кроме того, 81% начальников всех рангов в ходе своей трудовой деятельности ни разу не проходили переподготовку. Впрочем, работников ЖКХ в этом

винить трудно. В вузах страны попросту отсутствует самостоятельное направление подготовки кадров для нужд комплекса. Она осуществляется в смежных областях, таких как строительство или архитектура. Но там готовят специалистов по возведению зданий, а не по их эксплуатации. И далеко не всегда, как показывает практика, это одно и то же. А если нет самостоятельного направления подготовки кадров, значит практически отсутствуют и профильные учебные заведения. В Москве, правда, есть Академия коммунального хозяйства и строительства. А вот у средних специальных учебных заведений после передачи на региональный уровень возникли серьезные проблемы, и почти все они перепрофилированы. Разумеется, в сложившейся ситуации уже не вызывает удивления отсутствие самостоятельной научной школы. В сфере ЖКХ не практика следует за теорией, а теоретические наработки пытаются не сильно отставать от практики. Может быть, поэтому этот важный комплекс управляется в ручном режиме. И, наконец, почти полностью отсутствует работа с молодежью. Хотя, как свидетельствует опрос участников молодежного форума «Селигер-2012», 81% ответивших считают работу в сфере ЖКХ перспективной и выступают за введение в высшей школе такого направления, как жилищно-коммунальный комплекс. Все, о чем шла речь до сих пор, имеет отношение к образованию. Но есть еще группа проблем, которые относятся уже к рынку труда. Во-первых, в ЖКХ нет системы должностных квалификаций и профессиональных стандартов. Профессии попросту не описаны. Во-вторых, нет системы расчета и заказа на подготовку кадров. Предполагается, что заказывать специалистов должен собственник, но механизма реализации этого положения нет. И, наконец, отсутствует система персональной ответственности и управления профессиональными рисками. Что делать в сложившейся ситуации? Прежде всего, следует вспомнить о недавних событиях. В 2010 году Президент дал поручение организовать подготовку и переподготовку кадров для ЖКХ. Выполняя его, Минрегион и Минобрнауки разработали соответствующий план. Но дальше дело не пошло. Поэтому нужно для начала добиться его «перезагрузки». В виде проекта существуют направления подготовки кадров для жилищно-коммунального комплекса, которые насчитывают семь специализаций. Но они должны коррелироваться с образовательными стандартами, которых еще нет. С учебными заведениями тоже не все просто. На заседании комитета прозвучало предложение разделить их создание на два этапа. В ходе первого начать подготовку в вузах на федеральном уровне, открывая их филиалы в регионах. На втором этапе – создавать в субъектах федерации самостоятельные учебные заведения. Идея благая, но вот осуществление ее может

столкнуться с непредвиденными трудностями: озвучено предложение Минобрнауки о существенном сокращении уже действующих в стране вузов. Понятно, что на таком общем фоне аргументы в пользу создания новых выглядят не очень убедительно. Но члены комитета уповают в первую очередь на помощь и понимание со стороны Минрегионразвития. Действительно, в сфере ЖКХ осуществляется порядка 20 тыс. работ и услуг. И проводить их силами неквалифицированного персонала, в конце концов, получается очень дорого. Для того чтобы изменить ситуацию с кадрами в масштабе всей отрасли, нужны системные действия на уровне Правительства страны. Ему и адресовано решение комитета Торгово-промышленной палаты. Участники заседания надеются, что необходимые меры будут приняты оперативно. Потому что для их реализации может понадобиться от 5 до 7 лет. А подготовленные кадры нужны российской системе ЖКХ уже сегодня [1].

Проблема подготовки и переподготовки рабочих кадров и управленцев для жилищно-коммунального хозяйства сегодня становится все более значимой для экономики страны. Именно от решения этой кадровой проблемы зависит, насколько эффективно будут потрачены миллиарды, выделяемые на реформирование ЖКХ. Среди причин дефицита квалифицированных кадров в ЖКХ называют отсутствие системы профессиональных учебных заведений, системной работы с молодыми кадрами. К этому следует добавить и отсутствие системы госзаказа на подготовку кадров, методического обеспечения этой работы, профессиональных стандартов, механизма персонализации ответственности, аттестации и сертификации персонала. Как результат – средний возраст работников отрасли приближается к пятидесяти годам. Нетрудно предположить, что через десяток лет работать будет просто некому. «Обучение специалистов для ЖКХ должно соответствовать тем современным требованиям, которые постоянно возникают, тогда как сегодня их подготовка разрознена, – указывает генеральный директор «Агентства по управлению земельно-имущественным комплексом» Александр Толмачев. – Этот негативный фактор необходимо преодолеть, причем сделать это возможно только на правительственном уровне. Кроме того, для решения проблемы необходимо сформировать образовательные стандарты. Действующие образовательные учреждения требуют коренной модернизации, в том числе на уровне преподавательского состава». Как полагают специалисты, именно под новые стандарты необходимо готовить молодое пополнение. К тому же необходимо создать условия для конкуренции в образовательной среде. «Мы должны четко сформулировать, кто нам нужен, – говорит исполнительный директор «ЖКХ Развитие» Андрей Чибис. –

Если мы хотим, чтобы жилищно-коммунальное хозяйство было современным, то мы должны внедрять современные технологии, а производители этих технологий должны участвовать в формировании образовательных программ». В Санкт-Петербурге выдвинута идея формирования специального Научно-образовательного инновационного комплекса в целях создания устойчивой системы кадрового обеспечения предприятий ЖКХ путем использования потенциалов сторон в области подготовки и переподготовки кадров, внедрения инновационных технологий, реформирования профессионального образования в сфере ЖКХ с учетом требований работодателей, создания системы взаимодействия сферы образования и сферы жилищно-коммунального хозяйства, направленной на модернизацию жилищно-коммунального комплекса. Еще одним элементом инновационной инфраструктуры системы подготовки кадров для сферы ЖКХ, а также сертификации персонала и услуг в сфере ЖКХ призвана стать Жилищно-коммунальная палата Санкт-Петербурга (ЖКП СПб) в форме некоммерческого партнерства. Предполагается, что в круг задач ЖКП СПб войдут: организация устойчивого взаимодействия между субъектами предпринимательской деятельности, государством (в лице его органов) и собственниками жилья (в лице их объединений), создание системы подготовки, переподготовки и сертификации профессиональных кадров для сферы ЖКХ на всех уровнях образования, формирование цивилизованного рынка в сфере ЖКХ, развитие всех видов предпринимательства (государственного, частного, частно-государственного), развитие нормативно-правовой базы сферы ЖКХ, определение политики в области подготовки кадров для ЖКХ и др. Есть еще одна острейшая проблема – проблема престижа профессии, престижа работника ЖКХ. С советских времен в головах засело крепкое убеждение: в дворники идут неудачники, пьяницы, лимитчики, а теперь и гастарбайтеры. «Для того чтобы, хотя бы отчасти, разрушить этот стереотип, необходимо в качестве отдельного самостоятельного направления отраслевой образовательной системы принять программу подготовки резерва специалистов сферы городского хозяйства», – полагает президент Регионального отраслевого объединения работодателей жилищно-коммунальных организаций Санкт-Петербурга «Жилкомсоюз» Святослав Кокарев. Пилотный проект этой программы предполагает с 9 класса средней школы формировать кадетские классы кадрового резерва организаций, работающих в сфере городского хозяйства, где школьники могут получить информацию об истории создания, значимости и взаимодействии предприятий, обеспечивающих функциональную жизнедеятельность населенных пунктов. Учеба в кадетских классах может

повлиять на сознательный выбор профессии выпускников школ: после окончания школьного образования выпускники кадетских классов, имея личное желание и рекомендацию наставника-представителя отраслевого объединения работодателей, могут поступить в индустриальный колледж городского хозяйства в группу «Эксплуатация МКД». Далее программа обучения «пилотной» группы учащихся колледжа согласуется с университетской программой высшего профессионального образования, дающей возможность после окончания колледжа поступить в университет на ускоренный специальный курс обучения по двум специальностям: «Сити-менеджмент» и «Эксплуатация зданий и сооружений, инженерных систем городского хозяйства». При этом программы обучения и практических занятий будут составляться с учетом рекомендаций представителей предприятий ЖКХ и городского хозяйства. В результате, после защиты диплома обязательно по тематике одной из отраслей городского хозяйства, предприятие сферы ЖКХ получит высококвалифицированного менеджера, сознательно получившего квалификацию и профессию. По мнению одного из специалистов, выходом из кадрового тупика также может стать формирование высших учебных заведений, объединяющих в своей структуре начальное, среднее и высшее профессиональное образование на базе дуальной формы обучения, что обусловит повышение качества образовательных услуг при подготовке кадров для сферы жилищно-коммунального хозяйства. Специалисты сетуют, что сегодня многие руководители управляющих компаний не готовы тратить средства на обучение своих сотрудников, не стремятся обеспечивать практику студентам, заниматься наставничеством, сопровождением молодежи. С другой стороны, в отрасли ЖКХ явственно обозначились процессы саморегулирования. В строительной отрасли кадровую проблему пытаются решать на уровне саморегулируемых организаций и НОСТРОЙ. Хорошо зарекомендовали себя различные конкурсы профессионального мастерства, такие как «Строймастер», «Лучший каменщик», «Лучший штукатур». Многие специалисты задаются вопросом, почему бы не организовать, например, конкурсы «Лучший сантехник» или «Лучший кровельщик»? Также они предполагают, что вопросы обеспечения кадрами возьмут на себя СРО управляющих компаний. Однако в последнее время обозначилась тенденция кардинально иного плана, а именно – возврата к советскому опыту централизованного управления ЖКХ. На эту мысль чиновников натолкнула ситуация с повышением квартплаты и критика их работы высшими должностными лицами государства. Так, вице-губернатор Северной столицы Василий Кичеджи сообщил о намерении создать в Санкт-Петербурге единую

управляющую компанию, а также заявил: «Если не удастся создать конкурентный рынок, будем возвращаться к советским временам. Возможно, кто-то будет говорить об ущемлении рынка. Но рынок жилищных услуг в настоящее время – это псевдорынок». По его мнению, единая УК может быть образована на базе ГУП «ТЭК» или на базе «Водоканала», но не исключено и то, что ее создадут «с нуля». Как полагает чиновник, летом новая система может быть «обкатана», а к следующей зиме заработает в полную силу. Как бы то ни было, новая централизованная структура неизбежно столкнется с все той же кадровой проблемой. В этом случае встанет, опять-таки, задача создания мощной системы профобразования. «...Согласно последнему исследованию Академии коммунального хозяйства и строительства, доля работников ЖКХ с высшим профильным профессиональным образованием к 2012 году составила всего 7%. Дефицит профессиональных кадров в этой отрасли превысил 47%. При этом в сфере ЖКХ работает более 2 млн человек. Большое количество людей в отрасли – признак устаревших технологий. Занятых в ЖКХ – примерно 1% от всех работающих в РФ. Ни в одной стране мира нет такого количества работников в этой отрасли. 80% руководящего персонала в ЖКХ ни разу после получения базового образования не проходили программу повышения квалификации. В России специалистов для ЖКХ готовят в основном строительные вузы и, как правило, с уклоном на техническую эксплуатацию...» «...В Санкт-Петербурге осуществляют подготовку специалистов для ЖКХ только 3% вузов, 6% учреждений СПО и 9% учреждений НПО из общего числа образовательных учреждений, что совершенно не согласуется с важным положением ЖКХ в экономическом, социальном и политическом аспекте...» [2].

Описанные выше проблемы присутствуют и в Башкортостане, где нет ни одного учебного заведения, где готовились бы кадры для жилищно-коммунального комплекса (кроме УГНТУ, где подготовка инженеров для жилищно-коммунального хозяйства не является профильной).

В настоящее время в масштабах Российской Федерации создается система эффективного взаимодействия собственников жилья и поставщиков услуг в сфере ЖКХ для повышения качества жизни населения страны. Сегодня существует объективная необходимость реформирования сферы ЖКХ. Мониторинг этой отрасли показал, что требуется повышение качества коммунальных услуг. Республика Башкортостан принимает активное участие в реализации данного общероссийского проекта на основе реализации государственно-частного партнерства. В связи с этим большое значение приобретает распоряжение Правительства РФ от 02.02.2010 № 102-р,

которым утверждена Концепция федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010–2020 годы». В Концепции определены основные цели и приоритетные направления реформирования ЖКХ:

- обеспечение к 2020 году собственников многоквартирных домов коммунальными услугами нормативного качества и по доступной цене;

- совершенствование конкурентных отношений в сфере управления и обслуживания жилищного фонда (создание ТСЖ и управляющих организаций);

- развитие управления имуществом комплексом коммунальной сферы на основе частно-государственного партнерства, концессионных соглашений (вовлечение бизнеса);

- перевод льгот и субсидий по оплате жилья и коммунальных услуг в денежную форму (монетизация льгот);

- развитие системы ресурсо- и энергосбережения (приборы учета). Обозначенные цели, направления, а также задачи, подходы, механизмы, мероприятия, обозначенные в Концепции, уже декларировались в ранее принятых разнообразных государственных документах, начиная с 4 июля 1991 г., когда вступил в силу Федеральный закон № 1541 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Данный Закон установил основные принципы приватизации государственного и муниципального жилищного фонда, определил правовые, социальные и экономические основы преобразования отношений собственности на жилище. Закон, который называли «первым рыночным» и «наиболее прогрессивным», радикально изменил общественные отношения в жилищной и коммунальной сфере. На его основе в последующем принимались многочисленные постановления и указы, нормативные правовые акты, концепции, программы, мероприятия по развитию ЖКХ, выделялись финансовые средства из различных источников, создавались новые управленческие структуры, велась определенная практическая работа. Ключевые идеи, выдвинутые в новой Концепции, были обозначены ранее в Указе Президента РФ от 28.04.1997 № 425 «О реформе ЖКХ в Российской Федерации» и Указе от 27.05.1997 № 528 «О дополнительных мерах по реформированию ЖКХ в Российской Федерации»; в Федеральной целевой программе «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации», утвержденной Постановлением Правительства РФ от 17.11.2001 № 897; а также в ряде других решений и постановлений Правительства РФ, Государственной Думы, федеральных органов исполнительной власти. Приоритетами современной законодательной и нормативной правовой базы модернизации ЖКХ является формирование ры-

ночных отношений, приватизация объектов ЖКХ, создание ТСЖ, развитие частно-государственного партнерства, т. е. те же цели, что и в новой Концепции. Реализация этих и подобных либеральных мер, как считали их разработчики, обеспечит в ближайшие 2–3 года фундаментальное преобразование всей жилищно-коммунальной сферы. Комплексная программа разработана в русле Концепции федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010–2020 годы», Федерального проекта по реформированию ЖКХ Всероссийской политической партии «Единая Россия», приоритетами которого являются:

- совершенствование механизмов, регулирующих правоотношения в сфере ЖКХ;
- внесение изменений и дополнений в нормативно-правовые акты;
- создание института профессиональных управляющих многоквартирными домами;
- создание института ответственных собственников, нанимателей жилья;
- создание условий для повышения качества жизни населения, укрепления социальной стабильности в регионах РФ, путем внедрения механизмов взаимодействия в сфере ЖКХ органов местного управления и собственников жилья. Однако за почти 20 лет реформирования ЖКХ на рыночных основах существенных преобразований в отрасли не произошло. Об этом наглядно свидетельствуют официальная статистика: высокий износ жилого фонда и коммунальной

инфраструктуры, неэффективное тарифное регулирование в сфере ЖКХ, низкий уровень инвестиций в коммунальное хозяйство, низкая энергоэффективность и использование устаревших технологий, сложность и запутанность систем управления сферой ЖКХ, в том числе недостаточная ответственность и прозрачность работы управляющих компаний. По оценкам Министерства регионального развития РФ, в отдельных муниципальных образованиях износ коммунальной инфраструктуры составляет 70–80% и увеличивается на 2–3% в год. Около 30% основных фондов ЖКХ уже полностью отслужили нормативные сроки. Возрастающая аварийность рассматривается уже как угроза национальной безопасности [3].

Решение этих проблем требует комплексного подхода, в котором определяющую роль могут сыграть кадры, их профессиональная подготовка к работе в современных условиях.

*Список литературы:*

1. Козак С. ЖКХ: кадры решают все // ТПП-информ. – 27 июля 2012 г.
2. Дмитриев В.Я. Повышение качества образовательных услуг при подготовке кадров для сферы жилищно-коммунального хозяйства (на примере Санкт-Петербурга). – СПб, 2012.
3. Комплексная программа подготовки кадров для жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан. – Уфа, 2011 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.ufabist.ru/programma-zkh.html](http://www.ufabist.ru/programma-zkh.html).

# НОВЫЕ РЕШЕНИЯ В АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОМ ПРОЕКТИРОВАНИИ И ПРОИЗВОДСТВЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ

## NEW SOLUTIONS IN BUILDING DESIGN AND PRODUCTION OF BUILDING MATERIALS

**Сазонова Т.В.**

заведующий кафедрой производства  
строительных материалов, изделий и конструкций  
Кумертауского филиала ФГБОУ ВПО «Оренбургский  
государственный университет», Россия, г. Кумертау

**Казаков Д.С.**

студент Кумертауского филиала  
ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный  
университет», Россия, г. Кумертау

УДК 332

### МАЛОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО. ПРОБЛЕМЫ И РЕШЕНИЯ

Российская Федерация по своей площади является крупнейшей страной мира. При этом что Россия занимает одну пятую часть суши, большая часть этих территорий до сих пор не освоена. В данной статье рассмотрены новые программы, проекты, инвесторы, вклады в жилищное строительство, призванные улучшить ситуацию со строительством малоэтажного жилья. Высокая стоимость подключения к ресурсоснабжающим сетям отпугивает некоторых застройщиков, существует целый ряд проблем, без решения которых малоэтажное строительство в России развиваться не сможет. Квартиры в малоэтажных новостройках рассматриваются как альтернатива городской высотной застройке.

### LOW-RISE CONSTRUCTION. PROBLEMS AND SOLUTIONS

The Russian Federation is the largest country in the world by its territory. Despite the fact that Russia occupies one fifth part of the Earth's surface, most of its areas have not been developed yet. The article deals with new programs, projects, investors, contributions to residential building engineering used to improve the situation with low-rise housing construction. Some developers are deterred by high cost of connection to resource supply networks. A number of problems arise, which outcomes are vital in low-rise building construction in Russia. Apartments in newly built houses are considered as an alternative to high-rise buildings development in town area.

Основная часть населения концентрируется в крупнейших городах и федеральных центрах. При этом остро встает вопрос обеспечения населения доступным жильем. Учитывая цены на квартиры в новостройках, нужны альтернативы городской высотной застройке. Такой альтернативой может стать малоэтажное строительство. Располагая обширными территориями и взявшись всерьез за их освоение и застройку, можно создать огромное количество жилья, которое смогут себе

позволить многие граждане нашей страны. Малоэтажное строительство за границей развито давно (рис. 1).

В нашей стране этот формат только-только набирает популярность. Обычно Россия во всем имеет свой путь и свое видение, есть ли у нас отличия на этом рынке по сравнению с другими странами?

Малоэтажное строительство в мире развито давно. Малоэтажная застройка в Европе и Северной Америке уже не один десяток лет является нормой (рис. 2).

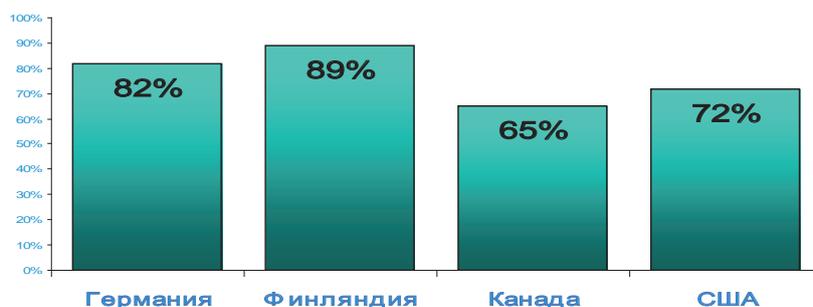


Рис. 1. Показатели востребованности малоэтажного строительства



Рис. 2. Район малоэтажной застройки

Она составляет классические пригороды при мегаполисах – здесь низкая плотность застройки, дома не выше трех этажей, преимущественно дуплексы и таунхаусы, низкие палисадники и небольшие придомовые участки. Обычно в пригородах живут семьи с детьми, для которых важны тишина, безопасность и экология. Этот формат выбирают и холостые люди средних лет со средним достатком, которые готовы пожертвовать получасом езды на работу ради комфортного проживания. В США больше всего развито индивидуальное малоэтажное строительство. В такой недвижимости проживает свыше 70% населения Штатов; многоквартирные малоэтажные дома занимают небольшую долю рынка. За рубежом, особенно

в Канаде, преобладает деревянно-каркасная технология, по которой возводится большинство домов – как элитного сегмента, так и доступное жилье (рис. 3).

У нас же, при схожих энергоэффективных характеристиках, покупатели предпочитают дома из бетона, не доверяя пожаробезопасности деревянно-каркасной технологии. При этом климат России и Канады очень схож, а деревянный каркас опробован уже годами эффективной службы в канадских городах и пригородах. В России традиционно в индивидуальном строительстве преобладают каменные, кирпичные и цементные строительные материалы. При этом в Германии более 50% малоэтажных зданий возводится из пористого бетона (рис. 4).



Рис. 3. Деревянно-каркасный дом

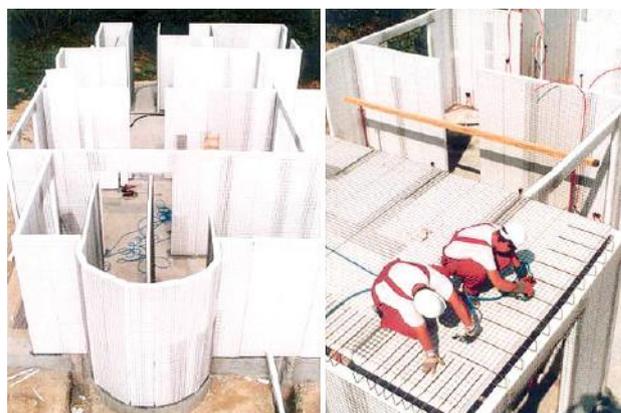


Рис. 4. Возведение дома из пористого бетона

Газобетон, как стеновой материал, сильно отличается от традиционных материалов для строительства. Такая технология позволяет существенно снизить стоимость и сроки на возведение дома, а сам материал обеспечивает хорошую звуко- и теплоизоляцию помещений.

**В чем же преимущество малоэтажного строительства?**

Давайте попробуем разобраться и ответить на поставленный вопрос. Видимо, государство считает данный вариант наиболее приемлемым. Но есть ряд аспектов. Во-первых, безусловно, строительство многоэтажных жилых домов – весьма дорогостоящее удовольствие (рис. 5).

Заметим, что денег нет ни у государства, ни у народа, ни у строителей, а инвесторы, как известно, отказываются вкладывать свои сбережения в жилищное строительство. Следовательно, чтобы решить в стране жилищную проблему, нужно строить дешевое жилье, желательно быстро. Учитывая изложенное, государство и остановило свой выбор на малоэтажном домостроении. Низкая себестоимость и небольшие сроки строительства. Более того, для малоэтажных поселков можно возвести автономные

системы как инженерного обеспечения, так и производственную инфраструктуру. Во-вторых, для удешевления предполагалось возводить исключительно панельно-каркасные и каркасно-щитовые дома по примеру Канады и США. Для производства этих строительных материалов можно без особых проблем создать отечественные специальные предприятия. Огромных денег не нужно, да и предприятия реально запустить в очень короткие сроки. Действительно, не возить же панели и щиты из Северной Америки? В-третьих, малоэтажными поселками можно застроить пустующие и загородные земли. В населенных пунктах земля в дефиците. Народ из городов, мол, переберется в экологически благоприятные зоны и будет проживать в экологически чистых домах. Большой «плюс», что содержание малоэтажных домов полностью ляжет на плечи собственников жилья. А у государства на одну проблему станет меньше. Вот и все преимущества, если можно назвать это преимуществами. К сожалению, делая ставку на малоэтажное домостроение, государство в очередной раз не учло мнение населения. Дело в том, что россияне категорически отказываются покидать города и покупать дешевые «карточные дома».

**Не каждому по карману**

*Цены на жилье в России – самые высокие по сравнению с доходами населения*



\* Цены на квартиры экономкласса (массовый рынок), скорректированные на ППС.

Источник: EIU, РОССТАТ, Публикации в СМИ, Интервью с экспертами, Анализ MCKINSEY

Рис. 5. Сравнительный анализ цен на жилье

**Проблемы малоэтажного строительства**

Тема малоэтажного строительства сейчас активно рассматривается во властных структурах. Появляются новые программы и проекты, призванные улучшить ситуацию со строительством малоэтажного жилья. Но есть целый ряд проблем, без решения которых малоэтажное строительство в России развиваться не сможет. Главная проблема – это отсутствие развитой инфраструктуры за пределами

городов. Это касается как автомобильных дорог и общественного транспорта, так и сопутствующих здравоохранительных, образовательных, культурных учреждений. Любому жителю таких малоэтажных поселков хотелось бы иметь рядом школу, детский сад, больницу и тому подобные объекты инфраструктуры, без которых жизнь за городом не совсем комфортна. В малоэтажном строительстве, в отличие от высотного строительства, у компаний-застройщиков нет таких

обязательств, по которым они должны создать минимальную инфраструктуру рядом с возводимыми домами. Единственное обязательство, которое существует для малоэтажного строительства, – это наличие детских площадок, но такие площадки сложно назвать инфраструктурой. Для того, чтобы на застраиваемых территориях существовала полноценная инфраструктура, обязательно вмешательство государства. Например, государство может издать закон, который бы обязал компании при строительстве малоэтажных домов также создавать всю необходимую инфраструктуру. Но такой подход значительно скажется на конечной цене жилья, поэтому гораздо эффективнее использовать другой подход, когда за счет средств федерального либо местного бюджета государство само создает инфраструктуру, либо совместно с застройщиком, либо самостоятельно. Обратной стороной такого подхода является тот факт, что при создании полноценной инфраструктуры на осваиваемых территориях исключительно силами государства возникает почва для искусственного роста цен. К примеру, создав поселок на 50 домов и не затратив при этом ни рубля на создание инфраструктуры, застройщик вряд ли удержится от соблазна завысить свои цены в связи с наличием детских садов, школ, больниц и прочих объектов инфраструктуры на территории данного поселка. Для того, чтобы избежать таких ситуаций, государству надо позаботиться о том, чтобы определить максимально допустимую цену на квадратный метр такого жилья на данной территории. И тогда, в конечном счете, потребитель помимо всего прочего получит как развитую инфраструктуру рядом с новым жильем, так и адекватные цены на это жилье.

Другая проблема, которая сказывается на конечной цене жилья, – это затраты застройщика на проведение электричества, газа, водоснабжения, которые могут составлять до 20–25 процентов от стоимости квадратного метра жилья. Компаниям-застройщикам приходится за свои деньги создавать с нуля инженерные коммуникации, хотя во всем мире практикуется продажа земельных участков, уже подготовленных к застройке. В одном из своих докладов Владимир Путин приводил данные, согласно которым стоимость подключения к инженерным коммуникациям у нас выше, чем в развитых странах, в 40 раз. Высокая стоимость подключения к ресурсоснабжающим сетям отпугивает некоторых застройщиков, поэтому надо либо снижать стоимость подключения, либо вообще исключить плату за подключение к указанным сетям. Такой подход можно и нужно реализовывать в рамках различных проектов государственно-частного партнерства.

Еще одна немаловажная проблема – это низкая рентабельность такого строительства для застройщиков и инвесторов. Следовательно, застройщику

будет интереснее построить пару 20-этажных зданий в черте города и продавать квадратные метры по очень выгодным для себя ценам, чем возводить в чистом поле несколько десятков малоэтажных домов и создавать всю необходимую инженерную и социальную инфраструктуру. Строителям, которые будут возводить малоэтажные дома на приоритетных территориях, государство могло бы оказывать поддержку в форме льгот на подключение к инженерным сетям, отдавая землю под застройку по ценам ниже рыночных, предоставляя возможность рассрочки на покупку той же земли. Есть простая закономерность: чем больше этажей строится, тем больше прибыль. Кроме того, для многоэтажных проектов местные власти обычно используют схемы инвест-контрактов, согласно которым земля, можно сказать, бесплатно передается в проект: плата за нее берется в виде доли построенных квартир. Застройщик-инвестор не тратит средства на землю на начальном этапе и получает большую выгоду. В сегменте малоэтажного строительства применение схемы инвест-контрактов не очень выгодно. Если в многоэтажных домах часть квартир впоследствии может быть распределена между очередниками, то давать людям отдельные дома пока никто не готов. Есть еще один момент: многоэтажное жилье быстро строится и продается, что позволяет властям быстро отчитываться о введенных квадратных метрах. С одноэтажным строительством в этом плане сложнее. В сложившейся на сегодняшний день экономической ситуации в России такие проекты не рентабельны для застройщиков, роста малоэтажного строительства в стране не будет, если не будет государственной поддержки. Развитие малоэтажного строительства возможно только в двух случаях: если власть введет определенные законодательные ограничения, например, будет принято решение о том, что на определенных территориях дома свыше двух или, например, пяти этажей не строятся; либо будут созданы условия, при которых этот бизнес станет более выгодным.

Еще одна немаловажная проблема строительства. В России практически полностью отсутствует нормативная база для оценки качества современных малоэтажных домов, включая технологию их производства и строительства. В отличие от подобной отлаженной системы контроля и надзора за рубежом, у нас отсутствует система контроля над строительством, отсюда и множество проблем с обманутыми дольщиками, затянутые сроки строительства, многочисленные скандалы в отношении качества.

В целом для роста вышеописанной отрасли нужна государственная поддержка, увеличение количества различных программ по развитию малоэтажного строительства. Например, определенная Федеральная программа по освоению новых территорий, предусматривающая разнообразные льготы для строителей,

привлекла бы немало строителей на неосвоенные земли. Строители бы получали прибыль, люди – жилье по выгодным ценам, а для государства развитие регионов – один из важнейших факторов роста экономики страны в целом. Таких программ может быть много, одни могут оказывать финансовую помощь строителям, другие – упрощать процедуры, через которые надо пройти строительной компании, чтобы начать строительство, но они должны быть. И когда получение земель под застройку превратится из бюрократического болота и повсеместного взяточничества в сотрудничество государства и бизнеса, когда государство будет брать на себя расходы по развитию полноценной инфраструктуры, когда возможности и перспективы для развития строительства перейдут из рук строителей-монополистов в руки огромного количества конкурентоспособных и профессиональных представителей строительного бизнеса, тогда можно будет говорить, что малоэтажное строительство развивается бурными темпами. По прогнозам Министерства регионального развития РФ, за период 2011–2015 годов в стране появится примерно 1 млн. малоэтажных домохозяйств. Этот оптимистичный

прогноз вместе с реальными мерами по развитию сферы малоэтажного строительства позволяет надеяться, что в скором времени данная сфера станет не только еще интереснее для бизнеса, но и будет важнейшим фактором развития всей нашей страны.

*Список литературы:*

1. *Официальный сайт журнала «Технологии, материалы, оборудование. Малоэтажное строительство» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.lowbuild.ru (дата обращения 12.03.2014 г.).*
2. *Заренков В. А. Особенности объемно-пространственной организации многоэтажных жилых зданий последнего десятилетия XX века (на примере проектирования и строительства в СПб.) // Мобильные и быстровозводимые здания, сооружения и комплексы: Тез. докл., 1999. – СПб., Стройиздат. – С. 105–112.*
3. *Казakov Ю.Н., Беретов В.В., Бадьин Г.М., Макаридзе Г.Д. Материалы присуждения диплома РААСН за лучшую работу в 2003 г. // Градостроительные малоэтажные комплексы с энергосберегающими технологиями. – М., 2004 – 172 с.*

**Кочетова Ю.Ю.**

*преподаватель Кумертауского филиала ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет» Россия, г. Кумертау*

УДК 331

## **ПОКРЫТИЕ «КОРУНД» – ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННЫЙ МАТЕРИАЛ, СНИЖАЮЩИЙ ТЕПЛОПТЕРИ И ПОВЫШАЮЩИЙ АНТИКОРРОЗИОННУЮ ЗАЩИТУ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ СФЕРЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА**

Одним из эффективных теплоизоляционных материалов, которые уже сейчас находят широкое применение не только в строительстве, но и в сфере жилищно-коммунального хозяйства, является жидкая керамическая теплоизоляция. В данной статье рассмотрены свойства, технические характеристики, классификация теплоизоляционных покрытий. Подобное теплозащитное покрытие (на аналогичных принципах) первоначально было разработано по заданию NASA. В дальнейшем его удалось «приземлить» и адаптировать для задач теплозащиты и энергосбережения объектов на Земле, а затем в США наладить и промышленный выпуск. Применению «Корунда» также может сопутствовать качественная гидроизоляция.

## **BEFORE «KORUND» – A THERMAL INSULATION MATERIAL, WHICH REDUCES HEAT LOSS AND INCREASES CORROSION PROTECTION OF BUILDINGS AND STRUCTURES, HOUSING AND MUNICIPAL ECONOMY**

One of the effective heat insulation materials, which are widely used nowadays not only in construction field, but also in housing and utilities services area, is liquid ceramic heat insulation. This article deals with properties,

performance, and classification of heat-insulating coatings. Such heat-protective coating (on similar principles) was originally developed on the instructions of NASA. Later it was "brought in to land" and adapted to the problems of thermal insulation and energy savings of Earth objects, and finally its commercial production in the USA was established. Corundum utilization can also be accompanied by high quality waterproofing.

Жидкое керамическое теплоизоляционное покрытие представляет собой жидкую композицию на водной основе. Оно состоит из микроскопических керамических вакуумированных сфер, пигментирующих, ингибирующих и антипереновых добавок. Основным компонентом является полимерная латексная композиция. В композиции диспергированы полые микросферы (керамические). Размеры микросфер составляют 0,01...0,5 мм. Эти микросферы являются активным компонентом покрытия, которое функционирует за счет блокировки (активизации высокого термического сопротивления) основных трех видов передачи тепла: это кондукция, конвекция и радиация. В процессе теплопередачи структура покрытия, имеющая микроскопические поры, рассеивает и отражает более 82% поступающего излучения. Ее низкая теплопроводность дает возможность ослаблять тепловой поток в среде материала. Низкая излучательная способность снижает уровень исходящего потока тепла и обеспечивает, таким образом, снижение теплопотерь.

Покрытие «Корунд» – это материал, который можно использоваться в любых помещениях, в том числе и в отсутствие дополнительной вентиляции (см. рисунок). Утеплитель стойкий к горению. Неприхотливый, удобный к использованию материал. Представляет собой композицию белого цвета, которая наносится на различные типы поверхностей, в том числе металлические, картонные, бетонные, кирпичные, деревянные и многие другие. После высыхания образовывается эластичное покрытие, отличающееся прекрасными эксплуатационными свойствами.



Покрытие «Корунд»

«Корунд» имеет идеальную адгезию к металлу, пластику, пропилену, что позволяет изолировать покрываемую поверхность от доступа воды и воздуха. Теплоизолятор непроницаем для воды и не подвержен влиянию водного раствора соли. Покрытие обеспечивает защиту поверхности от воздействия влаги, атмосферных осадков и перепадов температуры.

Свойства:

- эффективно снижает теплопотери и повышает антикоррозионную защиту;
- предохраняет поверхность от образования конденсата;
- наносится на поверхность любой формы;
- не создает дополнительной нагрузки на несущие конструкции;
- предотвращает температурные деформации металлических конструкций;
- обеспечивает постоянный доступ к осмотру изолированной поверхности без необходимости остановки производства, простоев, связанных с ремонтом и сбоями в работе производственного оборудования;
- не разрушается под воздействием УФ-излучения;
- быстрая процедура нанесения теплоизоляционного покрытия, снижающая трудозатраты по сравнению с традиционными изоляторами (легко и быстро наносится кистью, аппаратом безвоздушного нанесения);
- легко ремонтируется и восстанавливается;
- является изоляционным материалом, который не поддерживает горение (при температуре 260 °C обугливается, при 800 °C разлагается с выделением CO и NO, что способствует замедлению распространения пламени);
- экологически безопасен, нетоксичен, не содержит вредных летучих органических соединений;
- стоек к щелочам;
- водородный показатель (pH) 8,5 – 9,5;
- время полного высыхания одного слоя 24 часа;
- расчетная теплопроводность при 20 °C 0,001 Вт/м °C (см. таблицу).

Модификации:

1. Корунд «Классик».

Эффективен при выполнении теплоизоляционных работ на крышах и фасадах зданий, внутренних стенах и бетонных полах и т. п. «Классик» применяется для труб холодного и горячего водоснабжения. Таким образом, исключается вероятность образования конденсата и возникновения теплопотерь. Позволяет обеспечить безопасность, высокую эффективность использования емкостей, цистерн, рефрижераторов, трейлеров.

Технические характеристики керамической жидкой теплоизоляции «Корунд»

Наименование показателей	Единица измерения	Величина
Цвет пленки	белый (зависит от заказанного цвета)	
Внешний вид покрытия (поверхность теплоизоляции)	матовая, ровная, однородная	
Эластичность пленки при изгибе	Мм	1
Адгезия покрытия	Балл	1
Адгезия покрытия по силе отрыва – к бетонной поверхности – к кирпичной поверхности – к стали	МПа МПа МПа	1,28 2,00 1,2
Стойкость покрытия «Корунд» к воздействию перепада температур от – 40 до + 60 °С	без изменений	
Стойкость покрытия к воздействию температуры + 200 °С за 1,5 часа	пожелтения, трещин, отслоений и пузырей нет	
Долговечность для бетонных и металлических поверхностей в умеренно-холодном климатическом районе (Москва)	Лет	не менее 10
Теплопроводность	Вт/м °С	0,0012
Тепловосприятие	Вт/м °С	2,2
Теплоотдача	Вт/м °С	4,0
Паропроницаемость	мг/м ч Па	0,03
Коэффициент излучения поверхности		0,32
Водопоглощение за 24 часа	% по объему	2
Температура поверхности при нанесении материала	°С	от + 7 до + 150
Температура эксплуатации	°С	от – 60 до + 260

2. Корунд «Антикор».

Это первый в России утеплитель, который с легкостью наносится на ржавую поверхность. Является не только консервантом и модификатором коррозии. В его арсенале также антикоррозийные свойства. Незаменим при работе с эксплуатируемыми объектами: трубопроводами, сложными конструкциями.

3. Корунд «Зима».

Уникальный материал, позволяющий проводить теплоизоляционные работы при отрицательной температуре (до – 10 °С). Входят акриловые полимеры с микрогранулами пеностекла, ингибирующие, пигментирующие, антипиреновые и другие добавки.

4. Корунд «Фасад».

Идеальное покрытие для бетонных поверхностей. Высокие теплоотражающие свойства – настоящая находка для специалистов строительной индустрии. Внешний слой выполняется любыми декоративными покрытиями с сохранением основных свойств теплоизоляционного материала.

5. Корунд «Антиконденсат».

Жидкая теплоизоляция, которая с большей вероятностью устраняет образования конденсата, чем

классическая модификация и все существующие аналоги теплоизоляционных материалов.

6. Корунд «Вулкан».

Сверхтонкий теплоизоляционный материал с рабочим диапазоном температур до плюс 540 °С. Это уже не просто термоизолирующее покрытие, а фактически огнезащитный материал.

Материал абсолютно экологически чист, безопасен, нетоксичен после полимеризации. Теплоизоляция «Корунд» не содержит в составе опасных летучих органических химических соединений. На сегодняшний день материал широко используется в новом строительстве, а также в сфере ЖКХ при утеплении существующих зданий и сооружений.

Список литературы:

1. Рыбьев И.А. Строительные материалы.
2. Клюковский Г.И. Общая технология строительных материалов.
3. Электронный ресурс. – Режим доступа: <http://www.rifsm.ru/> – «Строительные материалы».
4. Электронный ресурс. – Режим доступа: <http://asninfo.ru/> – «Российский рынок теплоизоляционных материалов».

**Сабанчин В.Р.**

лаборант кафедры производства строительных материалов, изделий и конструкций Кумертауского филиала ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

**Занина А.Ф.**

студентка Кумертауского филиала ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

УДК 331

## СОЛНЦЕ КАК АЛЬТЕРНАТИВА ТРАДИЦИОННОМУ ТОПЛИВУ

Солнечная энергетика – направление нетрадиционной энергетике, основанное на непосредственном использовании солнечного излучения для получения энергии в каком-либо виде. Солнечная энергетика использует возобновляемый источник энергии и является экологически чистой, то есть не производящей вредных отходов. Производство энергии с помощью солнечных электростанций хорошо согласовывается с концепцией распределенного производства энергии. В данной статье рассмотрено применение и преимущество альтернативных источников энергии взамен традиционных для эволюционного развития общества.

## SUN AS AN ALTERNATIVE TO TRADITIONAL FUEL

Solar power engineering is a part of non-traditional power engineering based on using of solar radiation for the generation different kinds of energy. Solar power engineering uses renewable sources of power without pollutions and harmful wastes. Production of energy by means of solar power plants is coordinated with a distributed power production. This article reveals the application and advantages of alternative sources of power instead of traditional for the society evolution.

Солнце – центральная и единственная звезда Солнечной системы, вокруг которой обращаются другие объекты этой системы: планеты и их спутники, карликовые планеты и их спутники, астероиды, метеороиды, кометы и космическая пыль.

Солнце состоит из водорода, гелия и следующих входящих в его состав в малых концентрациях элементов: железа, никеля, кислорода, азота, кремния, серы, магния, углерода, неона, кальция и хрома. Температура поверхности Солнца достигает 6000 К, поэтому Солнце светит почти белым светом, но из-за более сильного рассеяния и поглощения коротковолновой части спектра атмосферой Земли прямой свет Солнца у поверхности нашей планеты приобретает некоторый желтый оттенок.

Солнечная энергетика – направление нетрадиционной энергетике, основанное на непосредственном использовании солнечного излучения для получения энергии в каком-либо виде. Солнечная энергетика использует возобновляемый источник энергии и является экологически чистой, то есть не производящей вредных отходов. Производство энергии с помощью солнечных электростанций хорошо согласовывается с концепцией распределенного производства энергии.

Солнечная энергия – альтернатива нефти.

Полупроводниковые солнечные батареи имеют очень важное достоинство – долговечность. При этом уход за ними не требует от персонала особенно больших знаний. Вследствие этого солнечные батареи становятся все более популярными в промышленности и быту.

Таким образом, правильное использование солнечной энергии в Республике Башкортостан позволяет обеспечить электроэнергией:

- производственные зоны;
- сельские хозяйства;
- дома и дачи;
- системы уличного освещения;
- телекоммуникации;
- насосные станции;
- системы навигации;
- системы сигнализации;
- сетевые энергосистемы;
- наружные рекламные щиты.

*Преимущества солнечной энергии среди альтернативных источников энергии*

Традиционная энергетика основана на применении ископаемого топлива, запасы которого ограничены. Она зависит от величины поставок и уровня цен на него, конъюнктуры рынка.

Возобновляемая энергетика базируется на самых разных природных ресурсах, что позволяет беречь невозобновляемые источники и использовать их в других отраслях экономики, а также сохранить для будущих поколений экологически чистую энергию.

ВИЭ экологично чисты: при их работе практически нет отходов, выброса загрязняющих веществ в атмосферу или водоемы. Отсутствуют экологические издержки, связанные с добычей, переработкой и транспортировкой ископаемого топлива.

В большинстве случаев ВИЭ-электростанции легко автоматизируются и могут работать без прямого участия человека.

Солнечные установки могут быть предназначены для отопления и горячего водоснабжения жилых и общественных помещений. Солнечные энергетические установки способны сэкономить дорогостоящее минеральное топливо благодаря разумному использованию энергии солнечного излучения.

Солнечная батарея (панель) является фотоэлектрическим генератором, принцип работы которого основан на физическом свойстве полупроводников. Срок службы солнечной батареи в основном достигает 25 лет.

Солнечные панели производят электричество не только в ясную солнечную погоду, но и в пасмурные дни. То есть электроэнергия вырабатывается каждый день. Единственное требование для солнечных панелей – это время от времени очищать поверхность от снега и пыли, тем самым значительно увеличивается производительность.

Солнечные модули мощностью от 40 до 250 Вт применяются в качестве источника электроэнергии для систем автономного или резервного электроснабжения. Солнечные модули передают электроэнергию на аккумуляторы через контроллеры заряда.

Солнечный водонагреватель состоит из короба со змеевиком, бака холодной воды, бака-аккумулятора и труб. Короб стационарно устанавливается под углом 30–50° с ориентацией на южную сторону. Холодная, более тяжелая вода постоянно поступает в нижнюю часть короба, там она нагревается и, вытесненная холодной водой, поступает в бак-аккумулятор. Она может быть использована для отопления общественных помещений. Дневная производительность на широте 50° примерно равна 2 кВт/ч с квадратного метра. Температура воды в баке-аккумуляторе достигает 60–70 °С. КПД установки – 40%.

Рассматриваемый объект управления МБОУ СОШ д. Павловка располагается в Куяргазинском районе Республике Башкортостан, южный регион Российской Федерации. Для отопления в школе предусмотрена котельная, расположенная вблизи отапливаемого здания и работающая на твердом топливе (дрова). Электроснабжение школы будет осуществляться солнечными панелями.

Администрация Куяргазинского района в ближайшем будущем хочет установить ОАГВ, работающую на газовом топливе (природный газ), вместо обыкновенного котла, работающего на твердом топливе (дрова).

Для электроснабжения и теплогазоснабжения школы есть альтернативный выход – установки для генерирования электрической энергии – солнечные панели, а для отопления школы – вакуумные солнечные коллекторы. Получаем возможность использовать солнечную энергию для получения электричества с помощью солнечных панелей и для

получения теплоснабжения с помощью вакуумных коллекторов, тем самым снизим расходы на электричество и отопление.

Это альтернативный вариант теплоснабжения и электроснабжения школы. Так как с каждым днем тарифы на природный газ дорожают, то установки, работающие на солнце, позволят дать значительную экономию, а переход на альтернативные технологии в энергетике сохранит топливные ресурсы страны для переработки в химической и других отраслях промышленности. Кроме того, стоимость энергии, производимой многими альтернативными источниками, уже сегодня ниже стоимости энергии, получаемой из традиционных источников, да и сроки окупаемости строительства альтернативных электростанций существенно меньше.

В связи с ограниченностью топливных ресурсов на Земле, а также экспоненциальным нарастанием катастрофических изменений в атмосфере и биосфере планеты существующая традиционная энергетика представляется тупиковой; для эволюционного развития общества необходимо немедленно начать постепенный переход на альтернативные источники энергии.

Для подтверждения вышесказанного произведем расчеты системы электроснабжения, солнечными панелями (ТСМ 200) для МБОУ СОШ д. Павловка. В школе установлены два счетчика: первый для учета освещения, второй для учета потребления асинхронного двигателя (для циркуляции воды в системе отопления школы). Солнечные панели будут устанавливаться только для питания освещения школы.

Для этого посмотрим техническую характеристику солнечной панели:

- мощность: 200 Вт ± 5 %;
- напряжение холостого хода: 21 ± 5 % В;
- напряжение при работе на нагрузку: 17 ± 5 % В;
- ток при работе на нагрузку: 10,4 ± 5 % А;
- габариты: 1308 x 908 x 38 мм;
- температура эксплуатации и хранения: – 40.. + 50 °С;

В школе установлены 20 шт. ламп накаливания (вольфрамовые), потребляемая мощность равна 100 Вт. На работу ПК (компьютера) требуется 200 Вт:

$$20 \text{ шт.} * 100 \text{ Вт} + 200 \text{ Вт} = 2200 \text{ Вт.}$$

Для снабжения 2200 Вт электроэнергией нужно установить 11 солнечных панелей марки ТСМ 200:

$$2200 \text{ Вт} = 11 \text{ шт.}$$

200.

На сегодняшний день тариф за кВт энергии равен 2,40 руб. для общественных зданий. За 12 месяцев потребляется 3032 кВт электроэнергии. В денежном эквиваленте это составляет 7223,6 тыс. руб. В таблице 1 и в диаграмме 1 показаны расчеты потребления электрической энергии.

Полученные результаты потребления электрической энергии

Месяц	кВтч	1 кВт =2,40 руб.	Солн. панель, кВт	1 кВт =2,40 руб.
Январь	390	936	195	468
Февраль	350	840	175	420
Март	410	984	205	492
Апрель	300	720	0	0
Май	227	544,8	0	0
Июнь	143	343,2	0	0
Июль	12	28,8	0	0
Август	10	24	0	0
Сентябрь	160	384	0	0
Октябрь	300	720	0	0
Ноябрь	350	840	175	420
Декабрь	380	858,8	190	456
Итого	3032	7223,6	940	2256

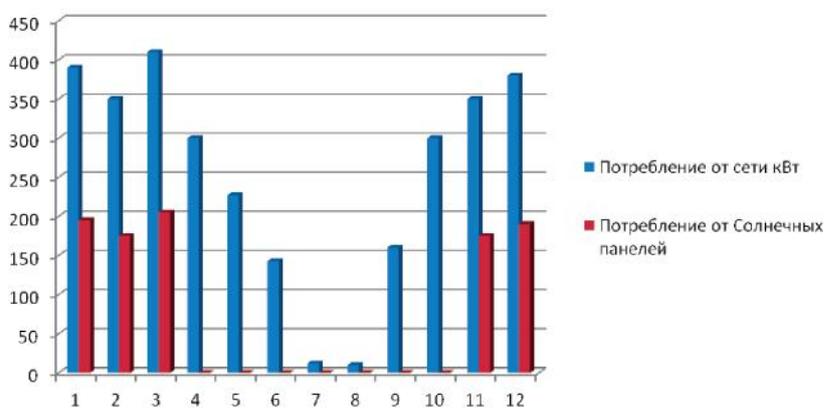


Диаграмма 1. Разница потребления от сети и от солнечных панелей

Таким образом, для снабжения школы электроэнергией нужно установить 11 солнечных панелей марки TSM 200, тем самым получаем бесплатную электроэнергию.

Для теплоснабжения школы будем устанавливать вакуумные коллекторы.

Главным элементом вакуумного коллектора являются вакуумные трубки. Внешний слой трубки изготовлен из высокопрочного боросиликатного стекла, устойчивого к атмосферным воздействиям и увеличенной способностью пропускать солнечное излучение. Внутренняя же стенка стеклянной трубки имеет абсорбирующее покрытие, где и образуется тепло. Изоляция в виде вакуума позволяет избежать потерь тепла. Во внутренней вакуумной трубке находится медная трубка, заполненная реагентом. Полученное там тепло передается в заборный коллектор. Отбор тепла с наконечника приводит к тому, что реагент сжижается и перемещается обратно по трубке, где процесс снова повторяется. Температура на медном наконечнике может достигать 300 °С.

Произведем расчеты системы отопления, вакуумного коллектора [3] для МБОУ СОШ д. Павловка.

На сегодняшний день тариф за 1 м<sup>3</sup> газа равен 4,63 руб. для общественных зданий. Отапливаемый период приблизительно длится с 1 октября по 30 апреля (7 месяцев).

Каждый месяц будут приблизительно сжигаться 3345 м<sup>3</sup> (природного газа).

Площадь отапливаемого помещения 446 м<sup>2</sup>:

$3345 \text{ м}^3 * 4,63 = 15\,487,35 \text{ руб.}$

За 7 месяцев:

$15\,487,35 * 7 = 108\,411,45 \text{ руб.}$

Существуют 20-, 40-трубчатые вакуумные коллекторы.

Находим общее количество вакуумных коллекторов:

$446 = 11,15$

40

Таким образом, выбираем вакуумный коллектор в количестве 11 шт. В таблице 2 и в диаграмме 2 показаны расчеты потребления природного газа.

Полученные результаты потребления природного газа

Месяц	1 м <sup>3</sup> = 4,63	Потребление газа	После установки вакуумного коллектора
Октябрь	4,63	3345	335
Ноябрь	4,63	3742	374
Декабрь	4,63	4115	412
Январь	4,63	4341	434
Февраль	4,63	4745	475
Март	4,63	4524	452
Апрель	4,63	3876	388
Итого		132825,44 руб.	2869 руб.

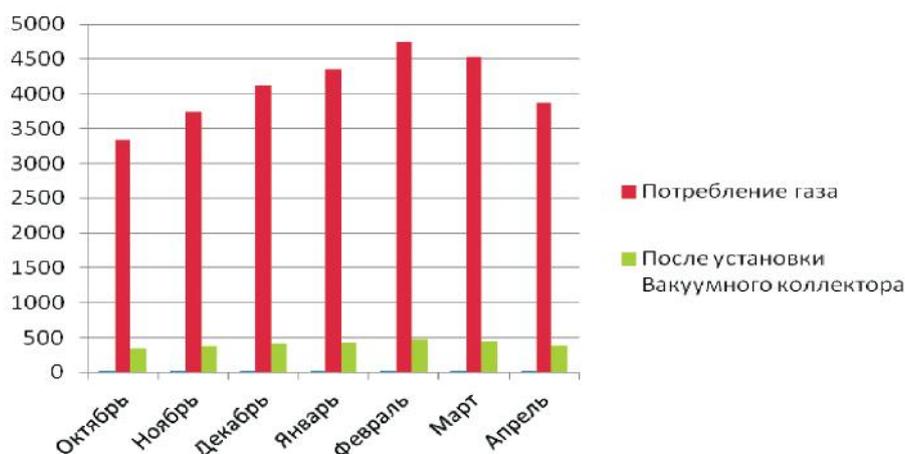


Диаграмма 2. Потребления природного газа до и после установки вакуумного коллектора

Таким образом, для отопления школы нужно установить 11 шт. вакуумных коллекторов, тем самым получаем бесплатное отопление школы. Для подтверждения этого посмотрим на готовые решения. И еще раз убедимся, что ВИЭ можно использовать во всех сферах жизнедеятельности человека.

#### Заключение

То, что на смену традиционным видам энергии придут новые и очень скоро – это неоспоримый

факт. Ученые разрабатывают самые разные альтернативные виды энергии, но к любому новшеству нужно привыкать и перестраивать образ мышления. Для этого нужны время, поддержка государства и первопроходцы, которые первыми применят новые технологии.

Будем надеяться, что благодаря миллионам солнечных батарей, вакуумных коллекторов к 2030 году планета сможет полностью отказаться от нефти и перейти на возобновляемую энергию.

**Сабанчин В.Р.**

лаборант кафедры производства строительных материалов, изделий и конструкций Кумертауского филиала ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

**Сагитова Г.Ф.**

студентка Кумертауского филиала ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

УДК 331

## РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЮ И ПОВЫШЕНИЮ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ В ОТНОШЕНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Разбивка домов на группы условна, при этом не учитывается реальный объем потребления домом, а зачастую, он может быть завышен. Степень износа сетей, коммуникаций организаций коммунального комплекса высока, поэтому потери в сетях могут не учитываться в полном объеме, а разбрасываться как потребленные между многоквартирными домами. Чтобы исключить завышение объемов необходимо обеспечить учет потребленного ресурса. В данной статье рассмотрены установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и экономия тепловой энергии, а также приборы учета тепловой энергии при потреблении многоквартирным домом.

## RECOMMENDATIONS FOR ENERGY SAVING AND ENERGY EFFICIENCY IN RESPECT OF COMMON PROPERTY OF MULTI-APARTMENT HOUSES

Differentiation housing onto groups is conventional without regarding for energy consumption volume which can be increased. Degree of utilities complex wear out is high so losses may be divided as consumed by apartment houses. To exclude increasing volumes it is necessary to ensure calculation of a consumed resource. This article reveals the installation of common measuring devices of consumed resources and heat energy economy and also measuring devices of heat energy consumed by apartment houses.

Что же мы понимаем под энергосбережением? Энергосбережение – это рациональное использование энергетических ресурсов, таких как электричество, тепло, вода, газ.

Из всей потребляемой в быту энергии львиная доля – 79% – идет на отопление помещений, 15% энергии расходуется на тепловые процессы (нагрев воды, приготовление пищи и т. д.), 5% энергии потребляет электрическая бытовая техника и 1% энергии расходуется на освещение, радио и телевизионную технику.

Плата за коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) осуществляется по показаниям индивидуальных приборов учета (по счетчикам в квартирах) и общедомовых приборов учета (по счетчикам на доме), а при их отсутствии исходя из нормативов потребления.

При отсутствии индивидуальных приборов учета Вы платите по формуле: утвержденный норматив потребления, умноженный на тариф. При этом тариф утверждается ресурсоснабжающим организациям не менее чем на 1 год и может увеличиваться или уменьшаться в зависимости от расходов организации на выработку и поставку данных ресурсов. До 13.08.2010 нормативы энергопотребления (сколько

воды горячей и холодной в среднем потребляется за месяц или день одним человеком) утверждались органами местного самоуправления на своих территориях. С 13.08.2010 года утверждение нормативов потребления горячей и холодной воды передано на краевой уровень. До утверждения нормативов на краевом уровне действуют нормативы, утвержденные на уровне органа местного самоуправления.

Тарифы на тепловую энергию, электрическую энергию утверждает региональная энергетическая комиссия (РЭК); на газ – министерство промышленности и энергетики края; на воду, водоотведение – министерство жилищно-коммунального хозяйства края.

### 1. Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов

Если срок службы дома не велик, но при этом дом еще и не «стар», то установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов имеет смысл. Если дом находится в предаварийном состоянии и жить ему осталось лет десять, то здесь лучше поискать варианты и обойтись малыми затратами на поддержание комфорта и обеспечение учета энергоресурсов. Учет в любом случае быстро окупается, а полученную экономию можно затратить на «латание дыр».

Учет энергоресурсов дома осуществляется посредством установки общедомовых (коллективных) приборов учета потребления воды, газа, электричества.

Для того чтобы понять, какую экономию это дает для жителей многоквартирного дома, рассмотрим как рассчитывается плата за коммунальные услуги.

Ввиду отсутствия приборов учета потребления на объектах, расчет потребления ресурсов (норматив потребления) домами, организациями и т. д. определяется расчетным методом.

По данному методу от ресурса, например, воды, поднятой на поверхность, отнимается объем ресурса, потребленный по приборам учета на другие объекты (например, магазины, офисы и т. д.) и потери, определенные расчетным методом [1]. Оставшаяся часть ресурса разбивается пропорционально между потребителями (группами многоквартирных домов). Разбивка осуществляется в зависимости от технических и строительных характеристик, степени благоустройства и заселенности МКД.

Становится понятным, что разбивка на группы домов условна, при этом не учитывается реальный объем потребления домом, а зачастую он может быть завышен. Степень износа сетей, коммуникаций организаций коммунального комплекса высока, поэтому потери в сетях могут не учитываться в полном объеме, а разбрасываться как потребленные между многоквартирными домами. Чтобы исключить завышение объемов необходимо обеспечить учет потребленного ресурса.

Чтобы предупредить подобные ситуации, в соответствии с Федеральным законом [2] об энергосбережении собственники жилых домов в срок до 1 января 2012 года обязаны были обеспечить оснащение домов коллективными приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии.

Деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов обязаны осуществлять ресурсоснабжающие организации. До 1 июля 2010 года организации должны были информировать собственников помещений о предложениях по оснащению домов приборами учета (возможно через общие собрания, проводимые организациями, осуществляющими управление домом) [3]. Оплата установки ложится на плечи потребителей, потому как они получают от этого выгоду.

Договор на установку общедомовых приборов учета с ресурсоснабжающими организациями заключается уполномоченным органом от собственников помещений многоквартирных домов (управляющая компания, ТСЖ, ЖК, ЖСК), а при непосредственном управлении – с каждым собственником помещений.

Возможны два способа оплаты собственниками помещений установки приборов при заключении договора с ресурсоснабжающей организацией:

а) ресурсоснабжающая организация устанавливает приборы учета за свой счет, а гражданам предоставляет рассрочку в оплате сроком на 5 лет равными долями с даты заключения договора;

б) оплата установки в полном объеме единовременно или с меньшим периодом рассрочки.

При включении в договор установки приборов учета условия о рассрочке, в цену, определенную договором, подлежит включению дополнительно сумма процентов, начисляемых в связи с предоставлением рассрочки, но не более чем в размере ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день начисления.

Стоит отметить, что не рекомендуется устанавливать общедомовые приборы учета на электроснабжение при потреблении многоквартирным домом менее 5 киловатт электрической энергии в час, а также приборы учета тепловой энергии при потреблении многоквартирным домом менее чем двух десятых гигакалории в час (это примерная норма потребления трехэтажного дома в зависимости от средней температуры воздуха в зимнее время). Данные приборы просто не окупятся в процессе эксплуатации. Общедомовые приборы на воду и газ (подключенные к централизованным системам) необходимо устанавливать вне зависимости от объема потребления ресурсов.

Стоит отметить, что можно устанавливать приборы учета различной модификации. Это как покупка машины: можно приобрести «Жигули», а можно и «Инфинити». В любом случае, при установке общедомовых приборов учета нужно принимать решение из соображения целесообразности.

Стоимость установки общедомовых приборов учета на многоквартирный дом в среднем составляет 500,0 тыс. рублей.

Стоимость установки общедомовых приборов учета оплачивается собственниками жилых помещений многоквартирного дома соразмерно площади занимаемого жилого помещения в данном многоквартирном доме.

Допустим, общая площадь жилых и нежилых помещений в вашем многоквартирном доме составляет 3700 кв. метров, площадь вашей квартиры – 54 кв. м. Стоимость установки приборов учета – 500 000 рублей. Следовательно, ваши расходы по установке составят:  $(54 \text{ кв. м} \times 100 / 3700 \text{ кв. м}) \times 500 000 \text{ руб.} / 100 = 7297,5 \text{ рублей.}$

В случае оплаты установки приборов учета с рассрочкой в течение 5 лет и уплатой процентов, начисляемых в связи с предоставлением рассрочки, но не более чем в размере ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день начисления (с 1 июня 2010 года составляет 7,75% годовых), получаем стоимость установки с учетом процентов на 5 лет – 538 750 рублей.

При этом в месяц расходы собственника квартиры в 54 кв. м составят: (54 кв. м X 100 / 3700 кв. м) X 538 750 руб. / 100 / 60 мес. = 131 рубль в месяц.

Рассчитаем срок окупаемости установки приборов учета. В среднем установка общедомовых приборов учета дает экономию от 15 до 30% ресурса. В расчете на квартиру площадью 54 кв. м стоимость оплачиваемых коммунальных услуг в месяц составляет – 2000 рублей. При экономии в 15–30% получаем ежемесячное снижение платы за коммунальные услуги от 300 до 600 рублей. Установка прибора учета позволяет с первых месяцев сократить плату за потребление коммунальных ресурсов и оплатить установку приборов учета.

Помимо элементарной экономии, наличие прибора вносит ясность в расходование ресурсов. Например, счетчик помогает выявить дома с избыточным и недостаточным теплоснабжением, благодаря чему подачу тепла можно выровнять. Кроме того, общедомовой прибор делает систему взаиморасчетов между ресурсоснабжающими организациями, управляющими компаниями и собственниками более прозрачной: «Видно, каким образом деньги раскладываются на жильцов».

### **2. Экономия тепловой энергии**

1. Облицовка наружных стен, технического этажа, кровли, перекрытий над подвалом теплоизоляционными плитами (пенопласт под штукатурку, минераловатные плиты, плиты из вспененного стекла и базальтового волокна) – снижение теплотерь до 40%.

2. Устранение мостиков холода в стенах и в примыканиях оконных переплетов. Эффект 2–3%.

3. Устройство в ограждениях/фасадах прослоек, вентилируемых отводимым из помещений воздухом.

4. Применение теплозащитных штукатурок.

5. Уменьшение площади остекления до нормативных значений.

6. Остекление балконов и лоджий. Эффект 10–12%.

7. Замена /применение современных окон с многокамерными стеклопакетами и переплетами с повышенным тепловым сопротивлением.

8. Применение окон с отводом воздуха из помещения через межстекольное пространство. Эффект 4–5%.

9. Установка проветривателей и применение микровентиляции.

10. Применение теплоотражающих/солнцезащитных стекол в окнах и при остеклении лоджий и балконов.

11. Остекление фасадов для аккумуляции солнечного излучения. Эффект от 7 до 40%.

12. Применение наружного остекления имеющего различные характеристики накопления тепла летом и зимой.

13. Установка дополнительных тамбуров при входных дверях подъездов.

14. Замена подъездных чугунных радиаторов на более эффективные алюминиевые.

15. Установка теплоотражающих экранов за радиаторами отопления. Эффект 1–3%.

16. Сезонная промывка отопительной системы;

17. Установка фильтров сетевой воды на входе и выходе отопительной системы.

18. Теплоизоляция труб в подвальном помещении дома.

19. Регулярное информирование жителей о состоянии системы отопления, потерях, нерациональном расходовании тепла и мерах по повышению эффективности работы системы отопления.

Экономии тепловой энергии можно достичь ремонтно-монтажными работами. Это:

- замена (утепление) оконных и дверных проемов;
- наружное утепление фасада и заделка межпанельных швов;

- утепление крыши;

- утепление подвала;

- утепление трубопроводов в подвальном помещении;

- установка индивидуального теплового пункта (ИТП).

### **Экономия при реализации мероприятий по энергоэффективности**

№ пп.	Мероприятия по энергоэффективности	Снижение потерь тепла, %
1.	Изоляция чердака	3 ... 7
2.	Изоляция внешних стен	9 ... 13
3.	Уплотнение окон	4 ... 8
4.	Обновление окон	5 ... 9
5.	Установка новых окон	0 ... 2
6.	Изоляция перекрытия подвала	3 ... 7
7.	Обновление лестничных площадок	0,5 ... 2

### **3. Экономия электрической энергии**

1. Замена ламп накаливания в подъездах на люминесцентные энергосберегающие светильники.

2. Применение систем микропроцессорного управления частотнорегулируемыми приводами электродвигателей лифтов.

3. Замена применяемых люминесцентных уличных светильников на светодиодные светильники.

4. Применение фотоакустических реле для управляемого включения источников света в подвалах, технических этажах и подъездах домов.

5. Установка компенсаторов реактивной мощности;

6. Применение энергоэффективных циркуляционных насосов, частотнорегулируемых приводов.

7. Пропаганда применения энергоэффективной бытовой техники класса A+, A++.

8. Использование солнечных батарей для освещения здания.

9. Регулярное информирование жителей о состоянии электропотребления, способах экономии электрической энергии, мерах по сокращению потребления электрической энергии на обслуживание общедомового имущества.

Стоит произвести следующие изменения:

– замена ламп накаливания на люминесцентные лампы;

– инфракрасные датчики движения и присутствия.

#### **4. Экономия воды**

1. Установка общедомовых счетчиков горячей и холодной воды.

2. Установка квартирных счетчиков расхода воды.

3. Установка счетчиков расхода воды в помещениях, имеющих обособленное потребление.

4. Устранение утечек воды.

5. Установка стабилизаторов давления (понижение давления и выравнивание давления по этажам).

6. Теплоизоляция трубопроводов ГВС (подающего и циркуляционного).

7. Подогрев подаваемой холодной воды (от теплового насоса, от обратной сетевой воды и т. д.).

8. Установка шаровых кранов в точках коллективного водоразбора.

9. Регулярное информирование жителей о состоянии расхода воды и мерах по его сокращению.

#### **5. Экономия газа**

1. Использование в быту энергоэффективных газовых плит с керамическими ИК-излучателями и программным управлением.

2. Пропаганда применения газовых горелок с открытым пламенем в экономичном режиме.

Таким образом рациональное использование энергии в многоквартирных домах может сократить энергетические затраты как минимум на 30–35%. А это должно повлечь за собой и сокращение расходов домохозяйств.

#### *Список литературы:*

1. *Постановление* Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 306 «Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» (в редакции Постановления Правительства РФ № 354 от 6 мая 2011 г.).

2. *Постановление* Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3. *Постановление* Правительства РФ от 28 марта 2012 г. № 258 «О внесении изменений в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг».

**Сазонова Т.В.**

*заведующий кафедрой производства строительных материалов, изделий и конструкций Кумертауского филиала ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау*

УДК 331

## **ИННОВАЦИОННЫЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫМ ОБОРУДОВАНИЕМ**

Важной задачей в управлении автоклавом является равномерный прогрев и поддержание температуры во всем его рабочем пространстве. В системах управления и конструкциях существующих автоклавов ее решение не представляется возможным, поскольку пар, как правило, подается по одной трубе. Отсюда снижение качества готовой продукции и неоправданные потери энергии. В данной статье рассмотрено производство шлакоблоков с малым процентом брака и минимальными потерями тепловой энергии при широком диапазоне изменения оксидов железа в составе сырья.

## INNOVATIVE SYSTEM OF CONSTRUCTION EQUIPMENT'S MANAGEMENT

One of the most significant issues in an autoclave management is uniform heating and temperature maintenance within its working area. Management systems and structures of modern autoclave samples do not provide an adequate solution to the problem, steam being supplied through a single pipe. Hence, the decline of ready products quality and unnecessary energy losses occur. In this article the manufacture of slag blocks with a small percentage of waste and minimal heat energy losses within a wide range of iron oxides change in the contents of raw materials.

Учитывая климатические и строительные особенности Республики Башкортостан, а также условия местной промышленности стройматериалов, систем теплоснабжения и типологии проектных решений для массового жилищно-гражданского строительства, предусмотрены нормы по толщине материалов с учетом теплопроводности для строительства жилых домов (рис. 1).

Перечисленным требованиям соответствует технология изготовления шлакоблоков фирмы «Спецстройматериалы». Однако есть особенность физико-химических свойств золошлаковых материалов ТЭЦ г. Кумертау [1]: наличие в составе ЗШМ недогоревшего (недогара) бурого угля (0,5 ÷ 1,5)%; содержание оксидов железа колеблется в широком диапазоне – (3 ÷ 27)%. Недогар удаляется с помощью типового оборудования на стадии подготовки сырья для шлакоблоков и является тривиальной инженерной задачей.

Тем не менее производство шлакоблоков с малым процентом брака и минимальными потерями тепловой энергии при широком диапазоне изменения оксидов железа в составе сырья оказалось сложной научно-технической задачей [2]. И она в

принципе неразрешима на базе систем управления и конструкций существующих автоклавов, в которых пар подводится по одной трубе [3]. Из-за этого шлакоблоки, находящиеся в окрестностях точки ввода пара, перегреваются (трещины, деформация, искажение геометрических размеров), а в удаленных точках рабочего пространства автоклава – оказываются без должной тепловлажностной обработки.

На рисунке 2 представлены экспериментальные зависимости процента брака (Бр, %) от продолжительности (t, мин.) подъема температуры в автоклаве от 20 до 190 °С при содержании оксидов железа 3, 12, 21 и 27 процентов. В экспериментах продолжительность снижения температуры принята равной продолжительности ее подъема, а время выдержки с постоянными давлением и температурой составляло 10 часов. Также экспериментально установлено, что минимальный процент брака и минимальные потери энергии при вариации в сырье шлакоблоков содержания оксидов железа в диапазоне 3 ÷ 27 процентов имеет место в случае продолжительности изотермической выдержки при постоянном давлении 9,5 ÷ 10,5 часа.

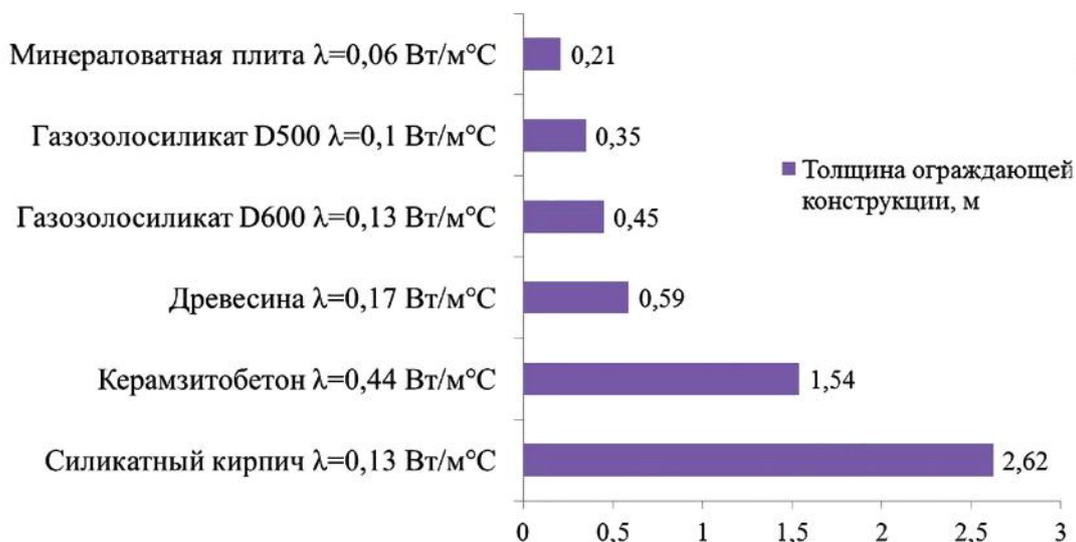


Рис. 1. Сравнительные характеристики ограждающих конструкций по теплоэффективности

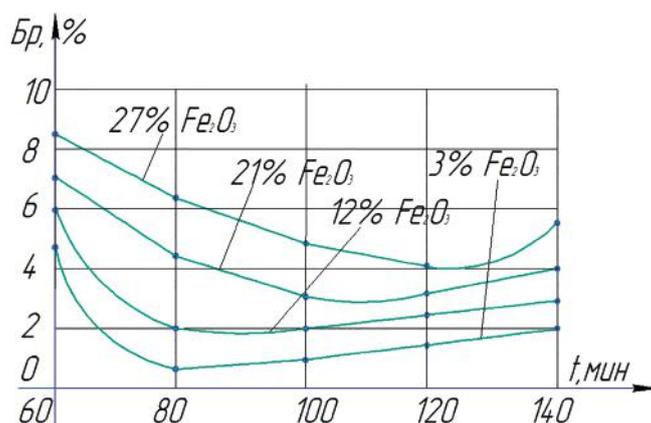


Рис. 2. Зависимость процента бракованных шлакоблоков от химического состава сырья

Из рисунка 2 следует, что при изменении состава оксидов железа от 3 до 27 процентов продолжительность стадии «Плавный подъем температуры», при которой имеет место минимум бракованных шлакоблоков, изменяется от 78 (кривая 3% Fe<sub>2</sub>O<sub>3</sub>) до 124 мин. (кривая 27% Fe<sub>2</sub>O<sub>3</sub>), то есть разница составляет 46 мин. Следовательно, для управления автоклавом при производстве шлакоблоков из ЗШМ ТЭЦ г. Кумертау существующие алгоритмы использовать не представляется возможным, так как в них продолжительность подъема и спада температуры заданы априорно. Необходима модель управления автоклавом с обратной связью по длительности технологических стадий продувки, подъема и спада температуры по меняющемуся в широких пределах от партии к партии химическому составу сырья шлакоблоков. В существующих системах управления такой механизм отсутствует.

Экспериментально установлено, что при различном содержании оксида железа меняется количество затрачиваемой тепловой энергии. Оказалось, что при содержании в сырье шлакоблоков:

- 3% Fe<sub>2</sub>O<sub>3</sub> расход энергии составил 2135 Гкал;
- 12% Fe<sub>2</sub>O<sub>3</sub> расход энергии составил 2846 Гкал;
- 21% Fe<sub>2</sub>O<sub>3</sub> расход энергии составил 3438 Гкал;
- 27% Fe<sub>2</sub>O<sub>3</sub> расход энергии составил 4179 Гкал,

то есть по мере увеличения процентного содержания оксида железа потребление тепловой энергии увеличивается.

Не менее важной задачей в управлении автоклавом является равномерный прогрев и поддержание температуры во всем его рабочем пространстве. В системах управления и конструкциях существующих автоклавов ее решение не представляется возможным, поскольку пар, как правило, подается по одной трубе. Отсюда снижение качества готовой продукции и неоправданные потери энергии. Здесь решение видится в подаче пара одновременно по нескольким трубам, но в этом случае автоклав превращается в многосвязный объект управления и возникает

другой вопрос: какой многомерный регулятор использовать (ПИД-регулятор, типовой нечеткий или нечеткий с интервальной неопределенностью)?

Как известно, корректной областью применения ПИД-регуляторов являются линейные объекты управления [4]. Однако автоклав для производства шлакоблоков как объект управления является существенно нелинейным, а в случае регулирования температуры в нескольких точках трансформируется в многосвязный. К тому же процессы в автоклаве относятся к числу сложных, вследствие чего не удастся описать их адекватными и достоверными математическими моделями. Именно поэтому до настоящего времени наиболее значимая информация о поведении автоклава как объекта управления существует в виде уникального знания, опыта и словесного описания (вербального) экспертов предметной области.

Часть проблем с ПИД-регуляторами возникает по причине сложности эксплуатации. Во многих ПИД-контроллерах дифференциальная компонента выключена только потому, что ее трудно правильно настроить. Пользователи пренебрегают процедурой калибровки, а недостаточно глубокие знания динамики регулируемого процесса не позволяют правильно выбрать параметры регулятора. Поэтому основные усилия исследователей в настоящее время сосредоточены на поиске надежных методов автоматической настройки ПИД-регуляторов [5]. К тому же до 80% ПИД-регуляторов в промышленности настроены неоптимально. Неоптимальная настройка ПИД-регуляторов ведет к повышенному расходу сырья и энергии, снижает качество производимой продукции и повышает износ оборудования [6].

Наконец, в многомерных ПИД-регуляторах возникают проблемы синтеза компенсатора взаимного влияния контуров регулирования с необходимой погрешностью и инвариантного к изменениям условий эксплуатации и параметров регулятора. Теоретически упомянутая проблема давно решена. Однако на практике до сих пор не удается для многомерного ПИД-регулятора

построить компенсатор, устойчиво работающий длительное время и с заданной погрешностью.

Внедрение ТНР в управление технологическими процессами, требующими существенных инвестиций, сдерживается такими их недостатками, как ограниченная область применения ТНР, вызванная использованием в их операционной среде в качестве параметра рассогласования (ошибки). Кроме того, ТНР обладают низкой точностью и завышенной продолжительностью цикла сканирования системы производственных правил, которая для современных программируемых контроллеров при необходимости изменяется дискретно с большим заданным шагом. Именно поэтому современные ТНР не обеспечивают должного качества регулирования в технологических установках, алгоритм функционирования которых представлен в словесной форме.

Кроме того, ТНР не позволяют обеспечить (главным образом из-за процедуры дефаззификации) необходимую точность поддержания температуры и давления в стадии изотермической выдержки при постоянном давлении. По этой же причине на основе ТНР возникают трудности построения многомерного нечеткого регулятора.

Перечисленных недостатков лишены нечеткие регуляторы с интервальной неопределенностью (НРСИИ). Действительно, их парадигма (без излишних неопределенностей) в наибольшей мере соответствует автоматизации сложных объектов управления, описанных словесно. По сравнению с ТНР НРСИИ обладают большим быстродействием и меньшей погрешностью регулирования, что создает хорошую основу для разработки многомерных НРСИИ (МНРСИИ). С помощью специальных систем производственных правил в МНРСИИ весьма просто

решена задача компенсации взаимного влияния контуров регулирования. Однако вопросы применения МНРСИИ в системах управления автоклавов в литературе освещены недостаточно полно. Для восполнения этого пробела возникла необходимость в исследованиях по совершенствованию управления технологическими процессами в автоклаве.

Таким образом, разработка системы управления автоклавом на основе многомерного нечеткого регулятора с интервальной неопределенностью с реализацией обратной связи продолжительности технологических стадий «Продувка», «Плавный подъем и спад температуры» по химическому составу сырья шлакоблоков является актуальной научной задачей.

#### Список литературы:

1. Мокроусов В.П. Кумертау. История и современность / В.П. Мокроусов. – Уфа: ГУП РБ «Уфимский полиграфкомбинат», 2007 – 182 с.
2. Боженов П.И. Технология автоклавных материалов / П.И. Боженов. – Л.: Стройиздат, 1978. – 368 с.
3. ГОСТ 10037-83 – Автоклавы для строительной индустрии. Технические условия. – М: Издательство стандартов, 1983. – 33 с.
4. Бесекерский В.А. Теория систем автоматического управления: учеб. пособие / В.А. Бесекерский, Е.П. Попов. – СПб.: Профессия, 2004. – 750 с.
5. Денисенко В.В. Разновидности ПИД-регуляторов / В.В. Денисенко. – Автоматизация в промышленности. – № 6, 2007. – С. 45–50.
6. Kayashev A.I. The basis of automated designing of multivariate logical regulators / A.I. Kayashev, E.A. Muravyova, A.F. Antipin // CSIT'2009 : proceedings of the international workshop. – [S. l.: s. n.], 2009. – Vol. 1. – P. 60–62.

#### Фадеева Т.А.

преподаватель кафедры производства строительных материалов, изделий и конструкций  
Кумертауского филиала ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

УДК 331

## ПЕНОПОЛИСТИРОЛБЕТОН КАК ЭФФЕКТИВНЫЙ УТЕПЛИТЕЛЬ

Легкие стеновые материалы вместо традиционных позволяют резко снизить толщину стен и их вес, благодаря чему снижаются нагрузки на фундаменты зданий, увеличивается полезная площадь при одной и той же площади застройки. При этом возможно снижение сроков строительства и повышение его технико-экономических показателей. Одним из приоритетных направлений становится массовое производство стеновых материалов низкой плотности и утеплителей для эффективных ограждающих конструкций при строительстве малоэтажных и многоэтажных зданий. В данной статье рассмотрен технологический процесс производства пенополистиролбетонных блоков.

## POLYSTYROFOAMCONCRETE AS EFFECTIVE INSULATION

Light wall materials as opposed to traditional allow to reduce thickness and weight of walls so the loads on structures' foundations are reduced and useful area of a building structure is increased. It may cut building construction periods and improve technical-and-economic determinants. One of a priority trends is a mass production of low density wall materials and heat insulators for an effective designs in low-rise and high-rise building construction. This thesis reveals technological process of expanded polystyrene concrete blocks production.

На сегодняшний день жилищно-коммунальный сектор является одной из энергоемких отраслей, потребляющей почти 1/3 топливно-энергетических ресурсов страны. Существующий потенциал энергосбережения в данной сфере составляет около 25–27%. В этой связи особую роль приобретает расширение номенклатуры теплоизоляционных материалов повышенного качества, создание новых технологий производства высокоэффективных теплоизоляционных материалов для устройства многослойных систем утепления.

Одним из приоритетных направлений становится массовое производство стеновых материалов низкой плотности и утеплителей для эффективных ограждающих конструкций при строительстве малоэтажных и многоэтажных зданий.

Применение легких стеновых материалов вместо традиционных позволяет резко снизить толщину стен и их вес, благодаря чему снижаются нагрузки на фундаменты зданий, увеличивается полезная площадь при одной и той же площади застройки. При этом возможно снижение сроков строительства и повышение его технико-экономических показателей.

Одним из перспективных материалов для применения в легких ограждающих конструкциях зданий является пенополистиролбетон (ППБ). Он представляет собой затвердевшую смесь цемента, вспученных полистирольных гранул, технической пены, воды и добавок. При низкой плотности (250–500 кг/м<sup>3</sup>) он обладает достаточной прочностью при сжатии (0,3–1,5 МПа), что позволяет применять его в виде мелких и крупных блоков, перемычек для изготовления наружных стен (ненесущих и самонесущих), а также в виде плит для утепления кровли и перекрытий над подвалами.

В ОАО «ВНИИСТРОМ им. П.П. Будникова» начиная с 2001 г. проводились работы по созданию технологии и оборудования для промышленного производства пенополистиролбетона плотностью 250–400 кг/м<sup>3</sup> с пониженным расходом вспученных полистирольных гранул. Эта работа завершена в 2004 г. созданием промышленной линии по производству пенополистиролбетона мощностью 10 тыс. м<sup>3</sup> в год.

Технологический процесс производства пенополистиролбетонных блоков включает: подготовку сырьевых материалов; дозирование и смешеприготовление; формование изделий; тепловую обработку; распалубку и складирование.

Цемент доставляется на склад цементовозами и с помощью сжатого воздуха закачивается в силосы, откуда шнеком подается в весовой дозатор. Пенополистирольные гранулы, являющиеся основным (по объему) компонентом пенополистиролбетона, изготавливают в специальной установке путем обработки вспенивающегося полистирола при температуре 90–100 °С. Полученные в установке гранулы выдерживаются в течение 8–10 ч в силосах. Транспортирование гранул (в силосы и из силоса к дозатору) осуществляется пневмотранспортом. Для дозирования гранул используется объемный дозатор. Раствор пенообразователя для получения технической пены готовится вручную в специальном баке, объем которого рассчитан на работу линии в течение смены.

Процесс приготовления пенополистиролбетонной смеси осуществляется следующим образом. В смеситель из системы водоснабжения подается подогретая вода, количество которой контролируется счетчиком, связанным с системой управления дозировкой. Для подогрева воды предусмотрен нагреватель. Затем в работающий смеситель подается заданное количество цемента, который, смешиваясь с водой, образует исходный цементный раствор.

Следующим этапом является смешивание в цементный раствор технической пены. Пена вырабатывается из раствора пенообразователя, подаваемого в пеногенератор. Объем подаваемой в смеситель пены контролируется расходомером, который после подачи заданного объема пены в смеситель дает команду на прекращение подачи раствора пенообразователя и отключение пеногенератора. Заключительным этапом является подача в поризованный цементный раствор вспененных полистирольных гранул из объемного дозатора, расположенного над смесителем. После перемешивания в течение 1,5–2 мин. в смесителе образуется однородная пенополистиролбетонная смесь. Объем рабочей камеры смесителя рассчитан на приготовление 0,8 м<sup>3</sup> пенополистиролбетонной массы за один замес. На такой же объем рассчитана и форма.

Приготовленную пенополистиролбетонную массу выгружают в подготовленную (очищенную и смазанную) форму, которая установлена на самоходную тележку. Форма имеет сотовое строение – ячейки по размерам соответствуют размерам изготавливаемых

блоков и образуются установкой продольных и поперечных перегородок. Массу по ячейкам распределяют вручную.

Заполненная материалом форма кран-балкой переносится в пропарочную камеру для термовлажностной обработки. До начала подъема температуры в камере производится выдержка форм для набора предварительной сырцовой прочности. Выдержка позволяет избежать деструкции пенополистиролбетона, которая возможна при нагреве изделий при недостаточной сырцовой прочности. Рекомендуемое время выдержки до начала пропаривания 2,5–3 ч при температуре 30–35 °С. В камеру формы устанавливают в 3 ряда по высоте.

Термическую обработку изделий осуществляют по следующему режиму: выдержка до начала подъема температуры – 3 ч; подъем температуры до 70 °С – 2,5 ч; изотермическая выдержка при температуре 70 °С – 10 ч; остывание – 1,5 ч; итого – 17 ч.

После остывания формы с изделиями подают на пост распалубки. Блоки вручную вынимают из формы и укладывают на деревянные поддоны.

Номенклатура изготавливаемых на линии изделий из пенополистиролбетона регламентируется ТУ 5741-042-002 84753-2005 «Блоки стеновые мелкие из пенополистиролбетона. Технические условия».

Созданная линия явилась начальным этапом масштабных работ, проводимых в настоящее время по разработке технологии и оборудования по производству изделий из пенополистиролбетона (мелких и крупных блоков, перегородочных плит, перемычек и т. д.) методом формования и разрезки больших массивов с высоким уровнем автоматизации технологического процесса.

В настоящее время разработана и внедрена в практику строительства технология изготовления монолитных стен из пенополистиролбетона с использованием несъемной опалубки. Пенополистиролбетон заданной плотности изготавливают в построечных условиях в переносном смесителе, конструкция которого

позволяет с помощью сжатого воздуха транспортировать готовую смесь по гибким трубопроводам непосредственно к месту укладки в опалубку.

Одним из направлений применения пенополистиролбетона в стеновых конструкциях зданий явилась разработка технологии изготовления трехслойных керамзитобетонных панелей с утепляющим слоем из ППБ. При плотности 230–250 кг/м<sup>3</sup> пенополистиролбетон имеет коэффициент теплопроводности (для условий эксплуатации Б) 0,085–0,095 Вт/м·°С. Такая низкая теплопроводность позволяет при толщине утепляющего слоя 250 мм получить требуемое по нормам сопротивление теплопередаче при общей толщине панели 400 мм. Этот размер соответствует размерам форм для наружных стен жилых и общественных зданий, имеющихся на комбинате. В результате появляется возможность организовать производство панелей с внутренним слоем из пенополистиролбетона на заводах КПД и ДСК с использованием существующего парка форм.

Сказанное выше свидетельствует о том, что при сложившейся в настоящее время градостроительной ситуации пенополистиролбетон позволяет успешно решать многие задачи строительства теплых домов с эффективными стеновыми конструкциями.

*Список литературы:*

1. Батраков В.Г. Модифицированные бетоны. Теория и практика. Изд. 2-е переработанное и дополненное. М.: – 1998. – 768 с.
2. Бужевич Г.А., Макеева Л.А. Легкие бетоны на вспененных полистирольных заполнителях // Сб. НИИЖБ Технология и свойства новых видов легких бетонов на пористых заполнителях. – Стройиздат, 1971. – С. 73–76.
3. Король Е.А., Тяжлова В.И., Гудков Ю.В. Новое поколение энергосберегающих ограждающих конструкций в практике современного энергоэффективного строительства / Строительные материалы, оборудование, технологии XXI века. – № 12. – 2004. – С. 12–13.

Филиппова К.Г.

старший преподаватель кафедры производства строительных материалов, изделий и конструкций  
Кумертауского филиала ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

УДК 332

## АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ИСТОЧНИКИ ЭНЕРГИИ

Солнечную радиацию можно преобразовать в полезную энергию, используя так называемые активные и пассивные солнечные системы. К активным солнечным системам относятся солнечные коллекторы и фотоэлектрические элементы. Пассивные системы получаются с помощью проектирования зданий и подбора строительных материалов таким образом, чтобы максимально использовать энергию Солнца. В современном мире, с растущими показателями потребления и как следствие – ограниченными энергоресурсами, стремительные обороты набирает развитие технологий добычи энергии из альтернативных, возобновляемых источников. В данной статье рассмотрены источники энергии: солнечная и ветровая энергии, геотермальное тепло, энергия морских волн и приливов.

## ALTERNATIVE ENERGY SOURCES

Solar radiation may be transformed into useful energy by means of active and passive solar systems. Solar collectors and photovoltaic elements are referred to active solar systems. Passive solar systems are created with the help of structural engineering and selection of building materials to maximize the Sun's energy utilization. In terms of rising power consumption and limited energy resources energy production technologies using alternative renewable sources are developed. This thesis reveals sources of power such as solar and wind energy, geothermal and wave energy.

В современном мире, с растущими показателями потребления и как следствие – ограниченными энергоресурсами, стремительные обороты набирает развитие технологий добычи энергии из альтернативных, возобновляемых источников. К таким источникам относятся, в первую очередь, солнечная и ветровая энергии, геотермальное тепло, энергия морских волн и приливов.

Использование солнечного света и тепла – чистый, простой и естественный способ получения всех форм необходимой нам энергии. При помощи солнечных коллекторов можно обогреть жилые дома и коммерческие здания и обеспечить их горячей водой. Солнечный свет, сконцентрированный параболическими зеркалами (рефлекторами), применяют для получения тепла (с температурой до нескольких тысяч градусов Цельсия). Его можно использовать для обогрева или для производства электроэнергии. Кроме этого, существует другой способ производства энергии с помощью Солнца – фотоэлектрические технологии. Фотоэлектрические элементы – это устройства, которые преобразовывают солнечную радиацию непосредственно в электричество. Преобразование солнечной энергии в электрическую происходит при помощи фотоэлектрических пластин из кремния – самого распространенного элемента на планете. Солнечные батареи на основе кремниевых пластин имеют продолжительный ресурс жизни – более 25 лет и, в зависимости от технологии производства, сохраняют до 80% своей

эффективности в течение всего ресурса. Количество энергии, получаемой от солнечных батарей, различается и напрямую зависит от месторасположения и солнечной активности в различные сезоны года. Эффективность преобразования энергии у солнечных батарей достигает 20% и зависит от технологии их производства и чистоты кремния.

Солнечная радиация может быть преобразована в полезную энергию, используя так называемые активные и пассивные солнечные системы. К активным солнечным системам относятся солнечные коллекторы и фотоэлектрические элементы. Пассивные системы получаются с помощью проектирования зданий и подбора строительных материалов таким образом, чтобы максимально использовать энергию Солнца.

Мировым лидером по производству солнечной энергии является Германия, которая обновила собственный мировой рекорд по объему генерации за один месяц. В течение солнечного июля 2013 года от фотоэлементов было получено 5,1 тераватт·час электричества.

Эксплуатация ветроустановок (ветрогенераторов) для получения электричества, целесообразна в районах с высоким значением средней скорости ветра или в периоды низкой солнечной активности. Эффективность преобразования энергии ветра не уступает эффективности гелиоустановок, но зависит от точки расположения объекта и корректно рассчитанного потенциала местности. Экономически

приемлемой считается работа ветровой установки в течение примерно 2500 ч/год. Главный недостаток этого вида энергии наряду с изменчивостью скорости ветра – это низкая интенсивность, что требует значительной территории для размещения ветровой установки.

В результате ряда исследований были получены данные, подтверждающие эффективность комплексного применения энергии солнца и ветра. В настоящее время уже налажен выпуск мобильных ветро-солнечных гибридных электростанций.

Для отопления зданий, горячего водоснабжения, для выработки электроэнергии можно использовать геотермальное тепло земли. Тепло околосулканического района и сухих горных пород предпочтительно использовать для выработки электроэнергии и теплоснабжения. От того, какой источник геотермальной энергии используется, зависит устройство станции. Недостатками ее являются высокая минерализация термальных вод большинства месторождений и наличие токсичных соединений и металлов, что исключает в большинстве случаев сброс термальных вод в природные водоемы.

Энергия волн – энергия, образующаяся за счет движения и колебания поверхности водной оболочки (океанов и морей). Она может использоваться для выполнения полезной работы: генерации электроэнергии, перекачки воды в баки и резервуары, опреснения воды.

Главное положительное качество приливной энергии – возобновляемая постоянная величина в любом месяце года вне зависимости от природных условий и других факторов (в отличие от речной энергии, резко уменьшающейся в маловодные годы). Приливная энергия, отбираемая приливыми электростанциями при отсечении плотиной морских заливов, экологически чистая для флоры и фауны и безопасна для человека (в отличие от угрозы возникновения волны прорыва и затопления земель на ГЭС, выбросов тепловых электростанций и радиационной опасности АЭС). Однако увеличение ее использования длительное время сдерживалось в первую очередь необходимостью значительных капитальных затрат на строительство

гидросооружений и необходимостью создания развитой инфраструктуры на месте эксплуатации станции. В настоящее время ситуацию начинают менять современные разработки и внедрения оригинальных технических решений, к числу которых относятся: создание новых строительных и конструкционных материалов, в полной мере соответствующих требованиям, предъявляемым к конструкциям и оборудованию ПЭС, а также способов антикоррозионной защиты и защиты от биологического обрастания.

Эффективность использования тех или иных альтернативных источников энергии напрямую зависит от региона, в котором необходима установка. Качественный мониторинг энергopotенциала позволяет определять наиболее подходящую технологию и рассчитывать ее окупаемость на годы вперед, а также исключает ошибки, связанные с региональными особенностями.

Конечно, первоначальную цену энергонезависимого дома, с экологически чистыми, возобновляемыми источниками энергоснабжения, сегодня нельзя назвать низкой, но по истечению двух – пяти лет эксплуатации альтернативные источники энергии полностью окупают свою стоимость и приносят ощутимую финансовую выгоду в течение многих лет. Не стоит забывать о экологичности альтернативных технологий добычи энергии. Солнечные, ветровые, гидро- и гелиоустановки не производят вредных выбросов в атмосферу, не загрязняют воду и безопасны для человека.

*Список литературы:*

1. Подосенова О. Мегалополисы: снизить накал в точках нагрета.
2. Международная экологическая группа «Экозащита!» // Чистая энергия. – № 1. – 2008. – С. 16–17.
3. Магомедов А.М. Нетрадиционные возобновляемые источники энергии. – Махачкала: Издательско-полиграфическое объединение «Юпитер», 1996. – 245 с.
4. Алексеев В.В., Чекарев К.В. Солнечная энергетика. – М.: Знание, 1991. – 64 с.

## СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ

### SOCIO-ECONOMIC DEVELOPMENT



**Кузнецова С.А.**

*доктор экономических наук, профессор,  
заведующий кафедрой международных финансов  
и банковского дела Днепропетровского университета  
имени Альфреда Нобеля,  
Украина, г. Днепропетровск*

УДК 336.663 : 65.012.74

## ФИНАНСОВЫЙ ИНСТРУМЕНТАРИЙ КОМПЛЕКСНОЙ ОЦЕНКИ СОСТОЯНИЯ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ НА МАКРО-, МЕЗО- И МИКРОУРОВНЯХ НАЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ

Для определения закономерностей, уровня и перспективы развития кризисной ситуации в отношении дебиторской задолженности предприятий, отдельных секторов и национальной экономики в целом предложен авторский финансовый инструмент комплексной оценки состояния дебиторской задолженности. При его разработке сформулированы основные исходные параметры, определена функциональная зависимость между ними. Разработан алгоритм комплексной оценки, основанный на вычислении критерия согласия посредством сопоставления фактических значений показателей, характеризующих состояние расчетов с дебиторами с их нормативными значениями. На основании полученного критерия согласия определяется значение комплексной оценки состояния дебиторской задолженности, исходя из которой определяется уровень кризиса состояния расчетов с дебиторами. Практическое использование этого финансового инструмента позволяет определять закономерность развития кризисной ситуации в отношении состояния дебиторской задолженности посредством элиминирования влияния случайных факторов на макро-, мезо- и микроуровнях национальной экономики.

*Ключевые слова:* дебиторская задолженность, расчеты с дебиторами, комплексная оценка, критерий согласия, ликвидность, платежеспособность, кризис платежей, нестабильность, управление дебиторской задолженностью, финансовый инструмент оценки.

## FINANCIAL TOOLS OF RECEIVABLES COMPREHENSIVE ASSESSMENT IN NATIONAL ECONOMY'S MACRO- , MESO- AND MICROLEVELS

To determine the laws, level and prospects of development of the crisis in respect of receivables companies, sectors and the national economy in general, the author proposed a financial instrument integrated assessment of the receivables. During its development formulated the basic source parameters defined functional relationship between them. An algorithm for integrated assessment based on the calculation of goodness of fit by comparing actual values characterizing the state of accounts receivable to their standard values. On the basis of this criterion is determined

by the value of the consent of an integrated assessment of receivables on the basis of which is determined by the level of crisis state settlements with debtors. Practical use of this financial instrument allows determining the pattern of development of a crisis situation regarding the status of receivables by the elimination of the influence of random factors at the macro-, meso- and microlevels of the national economy.

*Key words:* accounts receivable, integrated assessment, fitgoodness, liquidity, solvency, payment crisis, instability, accounts receivable management, financial tools.

В существующих условиях экономической нестабильности особую актуальность приобретает проблема неплатежей как элемент финансовой нестабильности на макро-, мезо- и микроуровнях национальной экономики. В общем понимании нестабильность, как справедливо отметил В.М. Геец, это иманетное свойство экономического развития [1, с. 2]. Одним из следствий такого развития является финансовый кризис на мировом и национальном уровне. Глава Еврокомиссии Ж. Баррозу отметил, что ситуация в экономике ЕС очень непостоянна [2]. Г. Греф констатировал, что мировой экономике еще не удалось достичь стабильности и в ближайшее годы она будет оставаться волатильной [3].

Действенным инструментом финансового управления в этом аспекте может выступить оценка состояния дебиторской задолженности как основного ресурса снижения рисков неплатежеспособности. Проведенный анализ специальной литературы позволил констатировать наличие ряда научных разработок в этом направлении. Так, О. Уильямсон рассмотрел и идентифицировал поведенческие предпосылки современного экономического анализа [4], С.Г. Брунгильд [5] предлагает отдельные элементы управления дебиторской задолженностью, К.А. Поддубный [6] сформулировал *методику экономического анализа дебиторской задолженности*, Г.В. Кальварский, Н.А. Львова [7] разработали собственный подход к финансовой диагностике кризисного предприятия, общий анализ существующих методик оценки «проблемной» дебиторской задолженности представлен О.Ю. Семеновой, Н.Д. Смирновой [8]. В свою очередь, О.С. Жукова, М.Н. Михайлов [9] оценивают направления создания эффективной системы управления дебиторской задолженностью, Н.А. Адамов, И.А. Донцов [10] освещают теоретические вопросы учета и анализ дебиторской задолженности. О.В. Зубкова, Н.А. Калмакова [11] предлагают проводить комплексный анализ финансовых потоков и элементов оборотного капитала промышленного предприятия.

При этом, несмотря на значимость дебиторской задолженности как ликвидного актива в процессе антикризисного регулирования финансового состояния предприятия, разнообразные методики анализа, предложенные в международной практике, обеспечивают получение общей оценки финансового состояния субъектов и не предусматривают

дальнейшего углубленного исследования состояния дебиторской задолженности.

В связи с этим возрастает роль субъективных оценок аналитиков при принятии решений относительно направлений регулирования политики управления дебиторской задолженностью. Субъективные оценки предполагают использование специфических методов анализа расчетов с дебиторами. В качестве одного из подобных методов может быть использована описанная ниже методика комплексной оценки состояния дебиторской задолженности.

Под комплексной оценкой состояния дебиторской задолженности следует понимать систему всестороннего исследования расчетов с дебиторами с целью оценки соответствия действительного состояния данного актива его оптимальному значению. Применение комплексной методики анализа позволяет сделать выводы о критичности платежной ситуации на предприятии, а также обеспечивает выработку соответствующих рекомендаций.

В целом предложенный метод исключения показателей, не оказывающих существенного влияния на финансовую ситуацию предприятия, основан на теории вариационных рядов, широко применяемой в математической статистике. Элиминирование влияния случайных факторов достигалось путем сопоставления фактического значения коэффициента вариации, рассчитанного для каждого показателя с его предельным значением.

Таким образом, в данном финансовом инструменте учитывается закономерность, складывающаяся под воздействием причин, общих для всех значений показателя при взаимоисключении причин индивидуальных, обусловленных случайным для каждого значения стечением условий и обстоятельств. Если фактическое значение показателя не превышало предельного значения, исследуемый показатель принимался в расчет при комплексной оценке состояния дебиторской задолженности. В противном случае показатель исключался как квазипостоянный.

После отбора показателей производилась окончательная оценка состояния дебиторской задолженности. С этой целью производился анализ соответствия фактических значений показателей за определенный промежуток времени их нормативным значениям. Несовпадения между фактическими и нормативными значениями могут иметь две причины.

Во-первых, отклонения могут быть чисто случайными, вызванными случайными для исследуемой проблемы факторами. Во-вторых, расхождения могут быть существенными, что обусловлено несоответствием сложившейся ситуации с дебиторской задолженностью ее нормальному состоянию.

Для обеспечения объективности комплексной оценки состояния дебиторской задолженности использовался критерий согласия, разработанный академиком А.Н. Колмогоровым, – критерий лямбда. В процессе оценки сопоставлялись фактические и нормативные значения показателей, а затем вычислялся критерий согласия по следующей формуле:

$$\lambda = \frac{D}{\sqrt{KO}}, \quad (1)$$

где  $D$  – максимальное значение разности между накопленными фактическими и нормативными значениями;  $KO$  – комплексная оценка состояния дебиторской задолженности.

Вероятность наличия близости между фактическими и нормативными значениями при различных значениях критерия согласия (лямбды) определяется с помощью специально разработанной таблицы [12]. В общем виде алгоритм методики комплексной оценки состояния дебиторской задолженности предприятий включает в себя восемь этапов, что схематично показано на рисунке. Рассмотрим более подробно каждый этап.

Этап 1. Конкретизация целей пользователей. На данном этапе формируются основные цели, для достижения которых производится комплексная оценка состояния дебиторской задолженности.

В процессе разработки целей необходимо основываться на типе кредитной политики, являющейся приоритетной для анализируемого предприятия. В международной практике выработаны следующие типы кредитной политики:



Схема алгоритма методики комплексной оценки состояния дебиторской задолженности

а) консервативный (или жесткий) тип кредитной политики предприятия, направленный на минимизацию кредитного риска;

б) умеренный тип кредитной политики предприятия, характеризующий типичные условия ее осуществления в соответствии с принятой коммерческой и финансовой практикой и ориентирующейся на средний уровень кредитного риска при продаже продукции с отсрочкой платежа;

в) агрессивный (или мягкий) тип кредитной политики предприятия, приоритетной целью которой является максимизация дополнительной прибыли за счет расширения объема реализации продукции в кредит, не считаясь с высоким уровнем кредитного риска, который сопровождает эти операции. Помимо этого, производится конкретизация пользователей полученной в результате оценки информации.

Этап 2. Определение объектов оценки. На этом этапе определяются субъекты хозяйствования, в отношении которых будет комплексно оцениваться состояние дебиторской задолженности.

Так, выработка единой государственной политики антикризисного регулирования платежных отношений должна основываться на результатах оценки ситуации с дебиторской задолженностью в национальной экономике в целом. Для достижения поставленной задачи комплексная оценка состояния дебиторской задолженности проводится по всем секторам национальной экономики. При разработке комплекса антикризисных мероприятий по конкретному сектору рассматривается состояние дебиторской задолженности по тем субъектам хозяйствования, которые являются лидерами и существенно влияют на экономические показатели сектора. Если в исследуемой отрасли нет явных предприятий-лидеров, оценку состояния дебиторской задолженности целесообразно производить по нескольким типичным отраслевым (секторальным) представителям. Задание в качестве объектов оценки нескольких объектов позволяет изучить пространственные различия, то есть различия множества объектов по набору показателей; исследовать изменение одного признака во времени и пространстве, то есть на множестве объектов.

При антикризисном регулировании финансового состояния непосредственно хозяйствующего субъекта в качестве объекта оценки выступает анализируемый хозяйствующий субъект.

Этап 3. Выбор временного лага (дат оценки). Выбор временного лага подразумевает конкретизацию временных параметров комплексной оценки состояния дебиторской задолженности. Задание временных параметров заключается в определении дат, по состоянию на которые будут рассчитываться показатели, характеризующие ситуацию с дебиторской задолженностью. В качестве временного лага могут

выступать несколько последних лет, финансовый год (с разбивкой на кварталы), квартал (с разбивкой по месяцам). При необходимости допускается укрупнение или разукрупнение предложенных временных интервалов. Использование нескольких дат оценки дает возможность исследовать изменения значений показателей, описывающих состояние расчетов с дебиторами во времени, что обеспечивает выявление закономерности развития ситуации с дебиторской задолженностью при элиминировании влияния случайных факторов. Полученное при этом значение комплексной оценки состояния дебиторской задолженности является более достоверным и позволяет выявлять тенденцию развития платежных отношений, прогнозировать состояние расчетов с дебиторами, что способствует выработке эффективной политики антикризисного регулирования финансового состояния предприятия. Если в качестве объекта оценки выбраны национальная экономика или ее сектор, комплексная оценка состояния дебиторской задолженности может определяться:

- посредством анализа состояния дебиторской задолженности отдельных предприятий на фиксированный момент времени, что позволяет изучать пространственные различия, то есть различия множества объектов по набору показателей;

- посредством оценки состояния дебиторской задолженности отдельных предприятий за несколько временных промежутков, что способствует исследованию изменений анализируемого признака во времени и пространстве.

Этап 4. Определение фактических значений показателей, характеризующих параметры состояния дебиторской задолженности. Указанные значения определяются по данным финансовой и управленческой отчетности. Параметрами состояния дебиторской задолженности выступают: значимость дебиторской задолженности как актива предприятия, анализ состава и структуры расчетов с дебиторами, оценка влияния дебиторской задолженности на уровень ликвидности предприятия, оценка деловой активности предприятия касательно дебиторской задолженности, анализ рентабельности дебиторской задолженности.

Этап 5. Выделение показателей состояния дебиторской задолженности, не являющихся случайными. На данном этапе производится анализ полученных значений каждого показателя. Целью подобного анализа является оценка полученного фактического распределения значений каждого показателя и установление, в какой мере оно выражает закономерности, присущие данному показателю в силу основных причин. Для этого на основании полученных значений показателей рассчитывается среднее значение показателя и среднее квадратическое откло-

нение. Исходя из рассчитанных значений среднего и среднеквадратического отклонения определяется коэффициент вариации. Граничным значением коэффициента вариации предлагаем считать 35%. В случае, если неравенство выполняется, полученные фактические значения показателя выражают закономерность, присущую анализируемому показателю в исследуемом временном лаге в силу основных причин. Основываясь на результатах проведенного анализа, показатель состояния дебиторской задолженности признается не являющимся случайным и принимается к расчету комплексной оценки состояния дебиторской задолженности.

При невыполнении неравенства фактические значения показателя считаются обусловленными случайным для каждого фактического значения стечением условий и обстоятельств. Исследуемый показатель признается случайным для анализируемого временного лага и исключается из расчета комплексной оценки состояния дебиторской задолженности.

В случае, если основная масса (например, более 85%) анализируемых показателей признана случайной, это может свидетельствовать о следующем: анализируемый объект находится в кризисной экономической, финансовой и административной ситуации; управление дебиторской задолженностью на исследуемом объекте не производится по причинам отсутствия четкой кредитной, инкассационной и маркетинговой политики либо в связи с неудовлетворительной деятельностью менеджерского состава; исследуемый объект сильно подвержен влиянию на состояние расчетных отношений внешних факторов, то есть значение комплексной оценки принимаем равным 0.

Для конкретизации причин хаотичности полученных значений показателей целесообразно произвести оценку состояния дебиторской задолженности за более малые относительно выбранного на этапе 3 промежутки времени, с последующим сравнением полученных результатов.

Этап 6. Определение фактических значений параметров состояния дебиторской задолженности по временным лагам. Указанные значения определяются на основании значений показателей, характеризующих каждый параметр. Рассмотрим подробно порядок расчета параметров состояния дебиторской задолженности.

P1 – параметр «Значимость дебиторской задолженности как актива».

P1 € { доля дебиторской задолженности в общей сумме капитализированных средств;  
коэффициент отвлечения оборотного капитала;  
коэффициент отвлечения собственного капитала.

P2 – параметр «Состав и структура расчетов с дебиторами».

P2 € { коэффициент просроченности дебиторской задолженности;  
средний возраст просроченной дебиторской задолженности;  
немедленный коэффициент действительной задолженности.

P3 – параметр «Ликвидность дебиторской задолженности».

P3 € { коэффициент ликвидности задолженности;  
коэффициент ликвидности текущей задолженности;  
коэффициент ликвидности долгосрочной задолженности.

P4 – параметр «Деловая активность предприятия касательно дебиторской задолженности».

P4 € { коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности;  
средняя продолжительность оборота дебиторской задолженности;  
коэффициент погашаемости дебиторской задолженности.

P5 – параметр «Рентабельность дебиторской задолженности».

P5 € { коэффициент общей рентабельности задолженности;  
экономический эффект, полученный в результате ускорения оборачиваемости дебиторской задолженности;  
коэффициент эффективности отвлечения оборотного капитала в дебиторскую задолженность.

С целью определения фактических значений каждого параметра состояния дебиторской задолженности ( $Pz$ ) формируется матрица значений показателей, характеризующих данный параметр (см. табл. 1).

Фактическое значение параметра состояния дебиторской задолженности определяется по следующей формуле:

$$Pz_j = \sum_{j=1}^k m_{ij}, \quad (2)$$

где  $m_{ij} \in Pz$ .

Этап 7. Определение нормативных значений параметров состояния дебиторской задолженности. Данный этап предполагает конкретизацию нормативных значений показателей состояния дебиторской

Матрица значений показателей, характеризующих  $z$ -й параметр  
состояния дебиторской задолженности

Название показателя	Значения показателей в зависимости от даты оценки				
	$j = 1$	...	$j = 2$	...	$J = k$
	$m_{11}$	...	$m_{12}$	...	$m_{1k}$
	$m_{21}$	...	$m_{22}$	...	$m_{2k}$
	...	...	...	...	...
	$m_{i1}$	...	$m_{ij}$	...	$m_{ik}$
	...	...	...	...	...
	$m_{s1}$	...	$m_{s2}$	...	$m_{sk}$

где  $p$  – число параметров, характеризующих состояние дебиторской задолженности ( $z = 1, 2, \dots, p$ );

$k$  – число дат оценки ( $j = 1, 2, \dots, k$ );

$s$  – число показателей ( $i = 1, 2, \dots, s$ );

$m_{ij}$  – значение  $i$ -го показателя, характеризующего  $z$ -й параметр состояния дебиторской задолженности в  $j$ -й период времени.

задолженности для определения нормативных значений параметров состояния дебиторской задолженности. Необходимость проведения этапа обусловлена наличием в международной практике и отечественных нормативных актах различных вариантов нормативных значений идентичных показателей. Кроме того, выбор нормативных значений зависит от типа проводимой предприятием кредитной политики: консервативного, умеренного, агрессивного.

Выбор конкретного нормативного значения определяется оценивающим субъектом и зависит от целей проведения комплексной оценки состояния дебиторской задолженности, разработанных на 1-м этапе. В качестве критериев могут быть использованы следующие значения анализируемых показателей:

- значения, установленные нормативными методическими источниками;
- среднеотраслевые значения;
- значения показателей других предприятий за один и тот же период времени;
- максимальные (минимальные) значения из ряда значений показателя, рассчитанные для оцениваемого хозяйствующего субъекта за несколько временных лагов;
- значения, рассчитанные для оцениваемого хозяйствующего субъекта за предыдущий или иной период, избранный для сравнения;
- значения, рассчитанные исходя из выбранной кредитной и инкассационной политики предприятия;
- нормативные значения, используемые в международной практике, предоставляемые различными источниками (например, Dan & Bradstreet, Исследования годовых отчетов Бюро Роберта Морриса, the Commerce Department's Quarterly Financial Report);
- максимально возможные значения.

Следует отметить, что в случае представления нормативного значения как интервала в расчет необходимо принимать его верхнюю границу, то есть максимальный вариант нормативного значения. Если нормативные значения показателей не определены для оценивающего субъекта, предлагаем использовать наибольший вариант из всех максимальных нормативных значений. Данный подход позволяет получить наиболее критическое значение комплексной оценки состояния дебиторской задолженности.

На основании определенных нормативных значений показателей ( $m_{in}$ ), характеризующих параметры состояния дебиторской задолженности, рассчитываются нормативные значения самих параметров ( $Pzn$ ).

Этап 8. Сравнение нормативных и фактических значений параметров состояния дебиторской задолженности. Оценка соответствия нормативных и фактических значений параметров состояния дебиторской задолженности производится на основании сопоставления соответствующих значений показателей, характеризующих исследуемый параметр, на определенную дату оценки. Для расчета критерия согласия используется табл. 2.

В графе 1 указываются названия показателей, характеризующих  $z$ -й параметр состояния дебиторской задолженности. Фактические значения показателей на  $j$ -ю дату оценки заносятся в соответствующие строки графы 2. Нормативные значения показателей на  $j$ -ю дату оценки приводятся в графе 3. В графах 4 и 5 показываются величины накопленных фактических и нормативных значений показателей, которые определяются путем суммирования фактических (гр. 2) и нормативных (гр. 3) значений предыдущих и анализируемого показателей.

Расчет критерия согласия по z-у параметру на j-ю дату оценки

Название показателя	Значения показателя		Накопленные значения		Абсолютное значение разностей накопленных фактических и нормативных значений
	Фактическое $m_{ij}$	Нормативное $m_{in}$	Фактические	Нормативные	
1	2	3	4	5	6
Итого	Pzj	Pzn	x	x	X

Затем из графы 6 выбирается максимальное значение разности между накопленными фактическими и нормативными значениями показателей, исходя из которого рассчитывается величина критерия согласия по каждому параметру на анализируемые даты оценок. Затем определяется вероятность соответствия значения параметра на дату оценки его нормативному значению. На основании полученной оценки параметров делаются предварительные выводы о ситуации с дебиторской задолженностью на предприятии.

Этап 9. Расчет комплексной оценки состояния дебиторской задолженности. Комплексная оценка состояния дебиторской задолженности вычисляется исходя из индивидуальных оценок состояния дебиторской задолженности, рассчитанных на определенную дату в пределах заданного промежутка времени. Индивидуальная оценка состояния дебиторской задолженности производится на основании критерия согласия, определяемого посредством сопоставления фактических и нормативных значений параметров состояния дебиторской задолженности на определенную дату оценки.

В заключение рассчитывается комплексная оценка состояния дебиторской задолженности, основанная на анализе фактических и нормативных значений индивидуальной оценки состояния дебиторской задолженности, сопоставление которых целесообразно производить в таблице, аналогичной табл. 2.

При этом даты расчета индивидуальной оценки состояния дебиторской задолженности отражаются в графе 1, первая и последняя даты оценивания являются соответственно нижней и верхней границами временного лага, относительно которого комплексно рассматривается состояние дебиторской задолженности. В графы 2 и 3 переносятся рассчитанные выше фактические и нормативные значения индивидуальной оценки. Для расчета фактического значения комплексной оценки состояния дебиторской задолженности используется следующая формула:

$$KO_n = \sum_{j=1}^k On. \quad (3)$$

Нормативное значение комплексной оценки состояния дебиторской задолженности зависит от количества дат оценивания и определяется аналогично.

Накопленные фактические и нормативные значения индивидуальной оценки, рассчитанные суммированием фактических (гр. 2) и нормативных (гр. 3) значений предыдущих и анализируемой оценки, отражаются в графах 4 и 5. Абсолютные значения разностей накопленных фактических и нормативных значений (гр. 6) рассчитываются по формуле:

$$\Delta_j = \left| \sum Oj - \sum On \right|. \quad (4)$$

Основываясь на максимальной величине полученных абсолютных значений разностей накопленных фактических и нормативных значений, представленных в графе 6, определяется критерий согласия для комплексной оценки состояния дебиторской задолженности:

$$\lambda = \frac{D}{\sqrt{KO_f}}. \quad (5)$$

Исходя из полученного значения критерия согласия выбирается соответствующее значение комплексной оценки состояния дебиторской задолженности.

В случае анализа состояния дебиторской задолженности по нескольким хозяйствующим субъектам комплексная оценка состояния дебиторской задолженности определяется по следующей формуле:

$$\lambda = \frac{D_{xc}}{\sqrt{KO_{xc}}}. \quad (6)$$

Расчет максимального из абсолютных значений разностей накопленных фактических и нормативных значений комплексных оценок состояния дебиторской задолженности отдельных хозяйствующих субъектов ( $D_{xc}$ ), общих фактического и нормативного значений комплексной оценки отрасли (народно-хозяйственного комплекса) ( $KO_{xc}$ ) производится аналогично расчету соответствующих показателей для комплексной оценки состояния дебиторской задолженности отдельного субъекта хозяйствования, рассмотренных выше.

Для наглядного представления ситуации с дебиторской задолженностью строится график, позволяющий сопоставить нормативные и фактические значения оценки состояния дебиторской задолженности в анализируемом временном лаге.

Далее, в случае необходимости проведения дальнейшего анализа состояния дебиторской задолженности субъектов хозяйствования аналитик возвращается на второй этап метода – определение объектов оценки. При отсутствии необходимости в дальнейшем анализе состояния дебиторской задолженности алгоритм метода комплексной оценки состояния дебиторской задолженности завершается.

Интерпретация результатов подобного сопоставления такова: чем ближе значение комплексной оценки (КО) к единице, тем более стабильным является состояние дебиторской задолженности предприятия. Для более детализированного представления состояния дебиторской задолженности в каждом конкретном случае в табл. 3 предложена трактовка комплексной оценки в зависимости от ее уровня.

Таблица 3

**Интерпретация комплексной оценки состояния дебиторской задолженности**

Значение комплексной оценки	Уровень состояния дебиторской задолженности	Интерпретация комплексной оценки состояния дебиторской задолженности
от 0,864 до 1,000	Высокий уровень	Комплексная оценка состояния дебиторской задолженности высокая. Полная стабильность расчетов с дебиторами.
от 0,544 до 0,864	Нормальный уровень	Комплексная оценка состояния дебиторской задолженности хорошая. Состояние расчетов с дебиторами удовлетворительное. При использовании мер антикризисного регулирования возможно достижение полной стабильности состояния дебиторской задолженности.
от 0,270 до 0,544	Низкий (предкризисный) уровень	Комплексная оценка состояния дебиторской задолженности низкая. Состояние расчетов с дебиторами предкризисное. Необходимо проведение антикризисного регулирования финансового состояния с целью предотвращения кризисной ситуации.
от 0,068 до 0,270	Критический (кризисный) уровень	Комплексная оценка состояния дебиторской задолженности очень низкая. Возможен кризис платежей. Предприятие предрасположено к банкротству. Необходимо немедленное проведение антикризисного регулирования финансового состояния для выхода из кризисной ситуации.
от 0,000 до 0,068	Сверхкритический уровень	Комплексная оценка состояния дебиторской задолженности отрицательная. Глубокий кризис состояния расчетов с дебиторами. Необходимо проведение антикризисного регулирования финансового состояния с целью выхода из кризиса или рассмотрение вопроса о реорганизации.

В качестве основных результатов необходимо отметить следующее. Сущность предложенного финансового инструмента комплексной оценки состояния дебиторской задолженности заключается в вычислении критерия согласия посредством сопоставлении фактических значений показателей, характеризующих состояние расчетов с дебиторами, с их нормативными значениями. На основании полученного значения критерия согласия определяется значение комплексной оценки состояния дебиторской задолженности, по которой трактуется уровень кризисности состояния расчетов с дебиторами. При разработке представленного финансового инструмента были сформулированы основные исходные параметры, на основании которых оценивается состояние дебиторской задолженности, определена функциональная зависимость между ними. Практическое использование этого финансового инструмента позволяет определять закономерность развития кризисной ситуации в отношении состояния дебиторской задолженности посредством элимини-

рования влияния случайных факторов на макро-, мезо- и микроуровнях национальной экономики.

*Список литературы:*

1. Гесць В.М. Нестабільність та економічне зростання. – К.: Ін-т екон. прогнозув., 2000. – 344 с.
2. Баррозу И.Е. Экономика ЕС по-прежнему нестабильна [Электронный ресурс] – 2009. – Режим доступа: <http://ktomskergebietx.info/t0m7k3rg3b13t39.html>.
3. Мировой экономике не удалось пока добиться стабильности [Электронный ресурс] – 2009. – Режим доступа к журн.: <http://cred-fin.ru/news/2009-09-18-1735>.
4. Уильямсон О. Поведенческие предпосылки современного экономического анализа / Оливер Уильямсон // Альманах THESIS. – 1993. – Вып. 3. – С. 41–49.
5. Брунгильд С.Г. Управление дебиторской задолженностью [Электронный ресурс]. – 2012. – Режим доступа: [http://thelib.ru/books/s\\_g\\_brungild/upravlenie\\_debitorskoy\\_zadolzhennostyu-read.html](http://thelib.ru/books/s_g_brungild/upravlenie_debitorskoy_zadolzhennostyu-read.html).
6. Поддубный К.А. Организация и методика экономического анализа дебиторской задолженности //

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Воронежский государственный университет. – Воронеж, 2010.

7. *Кальварский Г.В., Львова Н.А.* Финансовая диагностика кризисного предприятия // Эффективное антикризисное управление. – 2012. – № 3. – С. 94–103.

8. *Семенова О.Ю., Смирнова Н.Д.* Анализ существующих методик оценки «проблемной» дебиторской задолженности // Научный вестник Костромского государственного технологического университета. – 2013. – № 1. – С. 21.

9. *Жукова О.С., Михайлов М.Н.* Создание эффективной системы управления дебиторской задолженностью // Известия СПбГЭТУ «ЛЭТИ». – 2008. – Т. 10. – С. 57–62.

10. *Адамов Н.А., Донцов И.А.* Учет и анализ дебиторской задолженности // Бухучет в строительных организациях. – 2011. – № 6. – С. 45–49.

11. *Зубкова О.В., Калмакова Н.А.* Комплексный анализ финансовых потоков и элементов оборотного капитала промышленного предприятия // Экономический анализ: теория и практика. – 2010. – № 32. – С. 11–18.

12. *Критерий Колмогорова.* Критические значения  $\lambda$  распределения Колмогорова [Электронный ресурс] – 2009. – Режим доступа: [www.economy.bsu.by/library/Бородич.../БЭ\\_Статистические\\_таблицы.pdf](http://www.economy.bsu.by/library/Бородич.../БЭ_Статистические_таблицы.pdf).



**Блинов А.О.**

*доктор экономических наук, академик РАЕН,  
профессор кафедры общего менеджмента и управления  
проектами, научный руководитель факультета  
магистерской подготовки ФГБОУ ВПО «Финансовый  
университет при Правительстве РФ»,  
Россия, г. Москва*



**Угрюмова Н.В.**

*кандидат экономических наук,  
доцент кафедры менеджмента и маркетинга  
Челябинского филиала ФГБОУ ВПО «Финансовый  
университет при Правительстве РФ»,  
Россия, г. Челябинск*

УДК 331

## **ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ РЕИНЖИНИРИНГА КАК ИНСТРУМЕНТА УПРАВЛЕНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯМИ С ПОЗИЦИЙ ПРОЦЕССНОГО ПОДХОДА**

В статье отражены вопросы, имеющие научную и практическую направленность по разработке основ проведения реинжиниринга бизнес-процессов в условиях внедрения в структуру управления предприятием методов, основанных на процессном подходе, способствующих созданию эффективного механизма оперативного управления предприятием в конкурентной среде. Проведен анализ подходов к реструктуризации предприятий на основе концепции процессного управления.

*Ключевые слова:* реинжиниринг, бизнес-процессы, реструктуризация, стратегическое управление, бизнес-модель, моделирование процессов, процессная система.

## **POSSIBILITIES USING REINJURING AS A MANAGEMENT TOOL FOR COMPANIES FROM THE POSITIONS OF THE PROCESS APPROACH**

The article covers issues that are of scientific and practical orientation for the development of the foundations of reengineering of business-processes in the conditions of introduction in the structure of enterprise management methods based on the process approach, contributing to the creation of the effective mechanism of operative

management of the enterprise in a competitive environment. An analysis of approaches to restructuring based on the concept of process managements.

*Key words:* reengineering business processes, restructuring, strategic management, business model, process modeling, pro-Cessna system.

Совершенствование системы управления предприятиями в условиях современного рынка – одна из задач, которая встает перед результативными менеджерами. Но, к сожалению, универсального алгоритма для создания таких систем не существует, однако возможна разработка общих принципов построения систем управления бизнесом. К наиболее известному методу относится так называемый процессный подход в управлении. Он заключается в выделении сети процессов и последующем управлении ими с целью достижения максимально эффективного функционирования организации.

Особое развитие в теории и практике организационного проектирования в 90-е годы XX века получила концепция реинжиниринга бизнес-процессов. Содержание и смысл реинжиниринга заключается в фундаментальном переосмыслении и радикальном перепроектировании бизнес-процессов с целью достижения существенного улучшения ключевых показателей результативности предприятия. В рамках этого подхода реализуется процессное управление, появляется возможность избежать функциональной специализации в управлении или значительно снизить ее роль с помощью интеграции бизнес-процессов.

Процессно-ориентированный подход к управлению организацией требует нового управленческого мышления. Концепция управления бизнес-процессами менее поддается формализации и регламентации по сравнению, скажем, с принципами рациональной бюрократии. Конкретные рекомендации здесь уступают место готовности решать принципиально новые задачи, поэтому управление бизнес-процессами в каждой организации может иметь свои особенности. Смысл управления бизнес-процессами заключается в эффективной реакции организации на запросы внешней и внутренней среды.

В качестве предпосылок реализации управления предприятиями на основе бизнес-процессов выделим следующие:

- понимание сотрудниками организации всего потока работ, своей роли и уровня ответственности;
- предоставление сотрудникам максимальной свободы действий;
- высокий уровень организационной культуры;
- надежные и эффективные связи на границах элементов бизнес-процесса;
- обмен информацией в реальном масштабе времени;
- возможность перегруппировки элементов бизнес-процесса, если того требуют интересы организации при

решении определенной проблемы (подвижность границ subprocesses);

- способность работников решать широкий круг задач;
- освобождение от управленческих стереотипов;
- нестандартное, творческое мышление работников;
- инициатива и импровизация вместо исполнительности;
- сильная и гарантированная мотивация.

При процессном подходе к организации управления каждая структурная единица осуществляет выполнение конкретных бизнес-процессов [4]. Нужно отметить, что, сравнивая традиционный функциональный подход к управлению с процессным управлением, последний имеет ряд значительных преимуществ:

- ответственность сотрудника не только за свои функции, но и за те бизнес-процессы, в которых он задействован;
- небольшое количество уровней принятия решения, с четким определением пределов полномочий каждого уровня, широкое делегирование полномочий и ответственности исполнителям;
- широкое использование проектных принципов организации работы (постоянные и временные межфункциональные рабочие группы по задачам, с закрепленными полномочиями и бюджетом);
- автоматизация технологий выполнения бизнес-процессов, а не функций.

При преобладающем, на сегодняшний день, функциональном подходе к организации управления имеют место существенные недостатки [3]:

1. Процесс выполнения работы разбит на отдельные участки, которые реализуются различными структурными единицами, в результате процесс становится слишком длительным, практически на каждом шаге происходит искажение и потеря информации. Кроме того, сотрудники каждого из подразделений знают только свой участок работы и результаты работы параллельных структурных единиц их, к сожалению, не интересуют.

2. Нет ответственных за конечный результат каждого процесса, сроки его достижения и связанные с этим затраты.

3. Отсутствует ориентация на потребителей как внешних, так и внутренних (другие подразделения), интересы структурных подразделений зачастую противоречат друг другу.

4. Руководители структурных подразделений заинтересованы в увеличении штата.

5. Деятельность предприятия в целом информационно непрозрачна. Производится разрозненная автоматизация отдельных функций, попытки внедрения корпоративных информационных систем обречены на провал.

В итоге для значительной части организаций функциональный подход к управлению является неэффективным: ни одна задача не решается быстро, задействуются избыточные трудовые и финансовые ресурсы, организация отторгает любые изменения и медленно гибнет [1]. Кроме того, такие предприятия практически не имеют успешного опыта внедрения современных корпоративных информационных

систем и систем управления качеством, поскольку и ERP-системы, и стандарты качества ИСО ориентированы именно на процессное управление.

Предлагаемая авторами статьи процессно-ориентированная концепция стратегического управления развитием промышленного комплекса интегрирует в себе положения системного, синергетического, процессного и собственно стратегического подходов, дополняющих друг друга и формирующих новое понимание об управлении промышленностью в долгосрочной перспективе. Содержание концепции может быть представлено в виде следующих ключевых условий (рис. 1).



Рис. 1. Условия процессно-ориентированной концепции стратегического управления развитием промышленного комплекса региона

Условие 1. Системность, открытость и целенаправленность промышленного комплекса (ПК) как функциональной подсистемы.

Эффективность решения функциональных задач промышленным комплексом может быть обо-

значена в конкурентоспособности промышленной продукции, поскольку именно такая продукция имеет возможность быть реализованной с необходимой прибылью [3]. Соответственно, цель промышленного комплекса заключается в воспроизводстве (разра-

ботке, изготовлении и реализации) конкурентоспособной промышленной продукции, обеспечивающей гарантирование относительно высокого уровня и качества жизни населения в долгосрочном периоде.

Условие 2. Процессная структура промышленного комплекса как системы.

Авторам представляется целесообразным исходить от необходимости пересмотра традиционного подхода, когда в качестве элементов в структуре промышленного комплекса рассматриваются промышленные предприятия. Предлагается применить процессный принцип формирования промышленного комплекса, в основу которого заложено понимание того, что функционирование любой системы можно разложить на процессы, посредством которых система реализует свои функции.

Условие 3. Системно-синергетическое содержание развития процессной системы промышленного комплекса. С позиций системно-синергетического подхода развитие промышленного комплекса представляет собой циклическую смену периодов динамической неустойчивости и чередование эволюционных и революционных фаз развития на некотором временном отрезке существования промышленного комплекса, обусловленный его взаимодействием с внешней средой.

Условие 4. Целевое развитие промышленного комплекса через постоянное его совершенствование. Неопределенность траектории развития процессной системы промышленного комплекса должна быть нивелирована, что позволит уйти от опасности формирования отрицательного тренда, ведущего к возможной ликвидации системы как объекта. Кроме того, траектория должна быть такой, чтобы обеспечить реализацию цели процессной системы в структуре региональной системы более высокого уровня – воспроизводство конкурентоспособной промышленной продукции, обеспечивающее гарантирование относительно высокого уровня и качества жизни населения в долгосрочном периоде [5].

Условие 5. Устойчивость развития процессной системы промышленного комплекса. Устойчивое развитие процессной системы промышленного комплекса означает реализацию текущих целей развития промышленности без ущерба для возможности их осуществления в будущем. Это подразумевает, что экономическая, экологическая и социальная функции промышленного комплекса должны быть сбалансированы, не нарушая тем самым социальный, экономический и экологический баланс и способствуя его устойчивому развитию.

Условие 6. Управляемость процессов устойчивого развития процессной системы промышленного комплекса. Существование цели устойчивого развития процессной системы промышленного ком-

плекса обуславливает необходимость управления ее достижением, то есть промышленный комплекс рассматривается как система управления, в структуре которой является обязательным наличие управляемой подсистемы – субъектов управления, способных осуществлять управленческие процессы, и управляемой подсистемы – объектов управления.

Условие 7. Целенаправленность управления устойчивым развитием процессной системы промышленного комплекса. В условиях неопределенности и высокой динамики внешней среды переход процессной системы на качественно новый уровень требует управления с целью повышения детерминированности параметров внешней среды, сокращения длительности революционной фазы, снижения неопределенности выбора направления перехода системы к новому уровню для предотвращения в долгосрочной перспективе образования негативных трендов развития промышленности и формирования желаемой траектории.

Условие 8. Управление устойчивым развитием процессной системы промышленного комплекса в условиях конкуренции. В условиях конкуренции участие промышленного комплекса заключается в создании, выявлении и использовании некоторой комбинации конкурентных преимуществ в сфере промышленного производства с целью привлечения дополнительных ресурсов (инвестиций, трудовых ресурсов и инноваций).

Представляет интерес выбор наиболее эффективных методов с точки зрения достижения целей реструктуризации, экономии используемых ресурсов на стадиях: разработки проекта, его эксплуатации, адаптируемости к изменениям потребностей клиентов; поведения конкурентной среды.

Реализация реинжиниринга на промышленном предприятии должна осуществляться на основе ряда принципов управления в сложной динамичной среде. С методологической точки зрения соблюдение этих принципов означает обеспечение единства понимания направления развития бизнеса, взаимодействие предприятий с потребителями, а также повышение эффективности функционирования предприятия как следствие выполнения требований потребителей. Единой методики выполнения реинжиниринга для всех промышленных предприятий не существует, напротив, отмечается большое своеобразие каждого конкретного случая.

Предлагаемая авторами статьи методика проведения реинжиниринга как кардинального метода совершенствования бизнес-процессов направлена на существенное изменение процесса и повышение результатов деятельности предприятия. Данная методика предусматривает интеграцию основных этапов внедрения системы сбалансированных показателей

Сравнительный анализ основных методов процессного управления,  
определяющих характер реструктуризации предприятий

Критерий сравнения	MRP – планирование ресурсов производства	TQM – всеобщее управление качеством	BPR – реинжиниринг бизнес-процессов	КМ – управление знаниями
Цели	Синхронизация процессов на основе сквозных планов	Синхронизация процессов на основе внедрения стандартов	Оптимизация процессов на основе структурных изменений	Адаптация процессов на основе формирования релевантного знания (в сознании)
Концептуальная основа	Процессно-ориентированный подход. Основа принятия решения – планирования потребности производства в материальных ресурсах	Процессно-ориентированный подход. Основа принятия решения – оценка качества выполнения БП и их усовершенствование	Процессно-ориентированный подход. Основа принятия решения – построение оптимального бизнес-процесса	Процессно-ориентированный подход. Основа принятия решения – формирование релевантного знания
Характер процессов	Основные операционные процессы	Основные и вспомогательные операционные процессы	Основные и вспомогательные операционные процессы	Инновационные процессы
Достоинства	Прогнозирование развития видов деятельности и обоснование ресурсов на длительную перспективу	Ориентация на реализацию требований клиентов	Ориентация на системные изменения	Ускорение поиска решений по организационным изменениям и инновациям
Недостатки	Резервирование ресурсов на случай отклонений выполнения плана	Улучшение деятельности по процессам без системной увязки	Большие затраты на разработку и внедрение проекта РБП	Большие затраты на поддержание источников знаний

на методологию реинжиниринга бизнес-процессов с использованием его инструментария для достижения общих целей и задач при внедрении методов совершенствования бизнес-процессов.

Процессная модель управления предприятием состоит из инструментов горизонтального (функционального и межфункционального) планирования, организации, выполнения, контроля и анализа деятельности предприятия: технологии управления предприятием «как надо», карты бизнес-процессов, перечня регламентов, таблицы показателей с плановыми значениями, оценочных листов для должностной единицы, схемы документооборота и форм управленческой отчетности.

Модель проведения реинжиниринга бизнес-процессов представлена на рис. 2. Данная модель включает в себя условия и принципы реализации реинжиниринга, которые были систематизированы и дополнены в ходе диссертационного исследования, а также схему этапов его проведения с определенной последовательностью действий [4].

На первом этапе определяется стратегия реинжиниринга. Данный этап включает определение целей и задач реинжиниринга исходя из общей стратегии предприятия и определение ССП для достижения целей реинжиниринга. Для реализации перечисленных задач с учетом специфики предприятий машиностроительного производства необходимо:

1. Осуществить анализ системы управления предприятием с последующим определением общей диагностики его состояния и тенденций развития.
2. Определить перспективы развития предприятия.
3. Выделить основные группы потребителей и их потребности.
4. Произвести анализ конкурентов
5. Определить перечень ключевых задач, последовательное достижение которых позволит предприятию двигаться в желаемом направлении.

Результаты анализа состояния системы управления предприятием оцениваются методом самооценки, изложенного в стандарте МС ИСО 9004:2000.

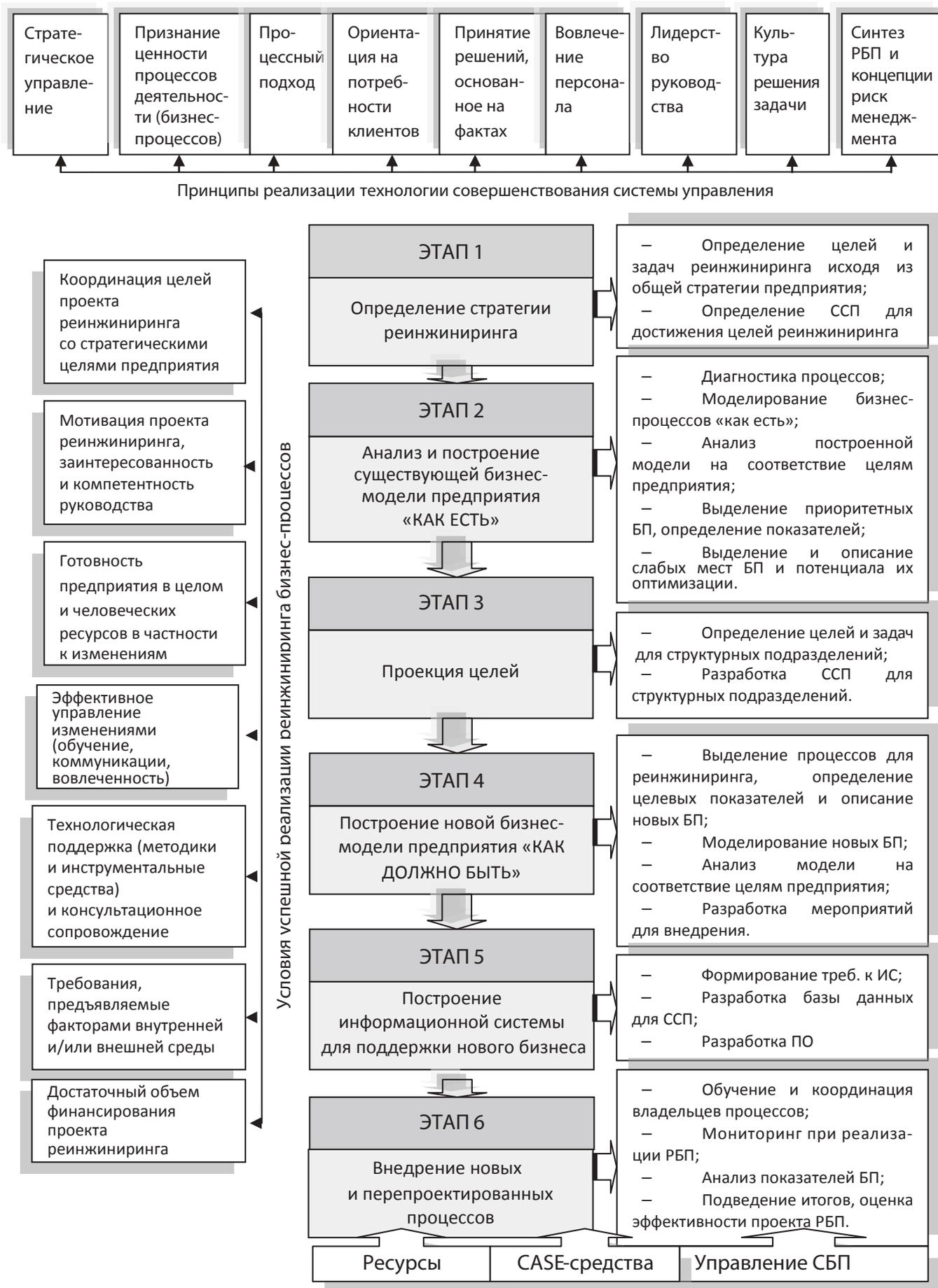


Рис. 2. Модель проведения реинжиниринга бизнес-процессов

Данный метод предназначен для оценивания уровней развития системы управления при помощи балльной шкалы от 1 (отсутствует формализованная система) до 5 (лучшие показатели в классе деятельности) (табл. 2). Самооценку обычно проводит

руководство организации. Цель самооценки заключается в предоставлении предприятию рекомендаций, основанных на фактах, касающихся областей применения ресурсов для совершенствования его деятельности.

Таблица 2

**Уровни развития деятельности предприятия**

Уровень развития	Характеристика уровня	Пояснения
1	Нет формализованного подхода	Систематический подход к проблемам отсутствует, нет результатов, результаты слабые или непредсказуемые
2	Подход, основанный на реакции на проблемы	Систематический подход, основанный на возникшей проблеме или коррекции; наличие минимальных данных о результатах улучшения
3	Устоявшийся формализованный системный подход	Систематический процессный подход, систематические улучшения на ранней стадии; наличие данных о соответствии целям и существовании тенденций улучшения
4	Акцент на постоянное улучшение	Применение процесса улучшения; хорошие результаты и устойчивые тенденции улучшения
5	Лучшие показатели в классе деятельности	Значительно интегрированный процесс улучшения; лучшие в классе результаты в сравнении с продемонстрированными достижениями

Согласно методике системы сбалансированных показателей (ССП) строится карта целей предприятия, и для каждой из целей определяются количественные показатели, определяющие степень достижения целей, сгруппированные в четыре основные проекции: «Финансы», «Клиенты», «Внутренние процессы» и «Инфраструктура/сотрудники», которые располагаются в определенном иерархическом порядке. Работа по построению карты ССП и выделению целей и задач проведения реинжиниринга должна проводиться проектной группой, в состав которой должны входить руководители предприятия и специалисты в области стратегического планирования и экономического анализа и прогнозирования.

Вторым этапом предусмотрены анализ и построение существующей бизнес-модели предприятия – «как есть». Описание бизнес-процессов, выполняемое на этом этапе, адекватно отражает смысл и назначение процессов предприятия. Алгоритм анализа и построения существующей бизнес-модели заключается в следующем:

- диагностика бизнес-процессов;
- моделирование бизнес-процессов «как есть»;
- анализ построенной модели на соответствие целям предприятия;
- выделение приоритетных процессов, определение целевых показателей;
- выделение и описание слабых мест процессов и потенциала их оптимизации.

Для определения целей развития структурных подразделений предприятия при проведении реин-

жиниринга необходимо ориентироваться в текущей ситуации подразделения и объективно выделять сильные и слабые стороны, поэтому для полного понимания фактической ситуации необходимо провести моделирование и анализ текущего состояния для каждой бизнес-единицы и всего предприятия в целом.

Формируемые модели должны быть наглядными и доступными для восприятия любому сотруднику подразделения, поскольку от них зависит объективная оценка существующих процессов. Анализ и построение модели «как есть» позволит: обеспечить прозрачность протекания процесса; идентифицировать слабые места и потенциал совершенствования; сформировать стратегию перехода к ситуации «как должно быть»; получить детальное представление у сотрудников о существующих проблемах предприятия, основных взаимосвязях и о своей роли в общих процессах предприятия; обучить участников проекта методам процессного подхода; использовать модель «как есть» в качестве контрольного списка в рамках моделирования «как должно быть».

Подготовительные мероприятия, которые способствуют созданию качественных моделей процессов, могут быть осуществлены в последовательности, предложенной на схеме, которая показана на рис. 3, где шаги могут выполняться частично параллельно.

Моделированию процессов предшествует предварительный сбор данных. В процессе моделирования должны быть выявлены и идентифицированы возможные недостатки в существующей системе управления предприятием. Условием рационального



Рис. 3. Порядок подготовки к моделированию процессов

анализа фактической ситуации является, прежде всего, четкая система целей и показателей предприятия. В качестве таких показателей в данной методике мы используем ССП предприятия, которая была разработана на первом этапе.

Таким образом, в рамках анализа фактической ситуации происходит детальная оценка созданной модели предприятия «как есть», а также выявление слабых мест и рассмотрение потенциала их оптимизации.

*Задача третьего этапа* заключается в проекции целей. Для каждой бизнес-единицы должны быть разработаны долгосрочные планы и сбалансированная система показателей, совместимая с показателями предприятия. Последовательно, сверху вниз по перспективам «Финансы», «Клиенты», «Внутренние процессы», «Инфраструктура/сотрудники» разрабатываются цели структурных подразделений, достижение которых будет способствовать реализации миссии и стратегии предприятия.

На этапе проекции целей необходимо осуществить координацию полученных ССП структурных подразделений с показателями всего предприятия, полученных ранее, чтобы достичь стратегического соответствия.

Таким образом, ССП предприятия, выработанная на первом этапе, проецируется на подразделения организационной структуры – происходит декомпозиция сложных показателей; возможен и обратный процесс композиции, когда ССП подразделения дополняет и корректирует показатели предприятия.

*На четвертом этапе* выполняется построение новой бизнес-модели предприятия «как должно быть». Модель «как должно быть» описывает опти-

мизированные бизнес-процессы и включает в себя разработку регламентов, схем информационного обмена, создание должностных инструкций. На этом этапе осуществляется разработка предложений по совершенствованию сложившихся правил и процедур, оргструктуры и информационных потоков предприятия и построение формализованных моделей деятельности организации в представлении «как должно быть». На основе разработанных показателей, с помощью которых измеряется уровень достижения целей для каждой бизнес-единицы, и анализа модели «как есть» разрабатывается набор мероприятий, с помощью которых планируется достижение целей. Определяются сроки, бюджет и ответственные лица для конкретного мероприятия.

Разработка мероприятий в данной методике соответствует построению модели «как должно быть». Исходной точкой моделирования служат слабые места, выявленные на этапе моделирования и анализа, а факторами являются выделенные цели и выработанные показатели. Проведение мероприятий, таким образом, заключается в перепроектировании процессов на основе поставленных целей, а также включении новых и исключении старых процессов, которые этим целям не соответствуют.

При наличии целей, не поддержанных другими или не поддерживающих другие цели, а также таких целей, для которых сложно разработать показатели или мероприятия, необходимо проанализировать причинно-следственные связи и переформулировать либо исключить такие цели.

При проектировании модели «как должно быть» необходимо особое внимание уделить процессам, выделенным в перспективе «Бизнес-процессы»

в разработанной карте целей ССП бизнес-единицы, так как именно они были созданы для достижения целей клиентской и финансовой перспектив, и, следовательно, они обязательно должны быть введены в модель «как должно быть».

*Пятый этап* предусматривает построение информационной системы для поддержки нового бизнеса. Одним из основополагающих принципов управления, в соответствии с ГОСТом Р ИСО 9000-2001, является «принятие решений, основанное на фактах». Оценка деятельности предприятия с последующим принятием решения о кардинальном или постепенном совершенствовании бизнес-процессов невозможна без автоматизации процессов сбора данных и проведения вычислений, то есть нам необходима информационная поддержка управления, которая может быть реализована на основе современных информационных технологий. Обязательным элементом в предлагаемой методике является модификация ИС подразделения с включением подсистем, обеспечивающих расчет сформированных показателей. Создание ИС должно включать разработку модели данных ССП и программного обеспечения для выполнения расчетов полученных результатов.

Внедрение новых и перепроектированных процессов выполняется *на шестом этапе*. На этом этапе выполняется реорганизация структурного подразделения и внедрение ССП в его оперативную деятельность.

Предложенная схема процессного управления является, с нашей точки зрения, эффективной при ее использовании в управлении предприятиями. Ее применение на практике поможет менеджерам в принятии решений, связанных с оптимизацией процессов, обеспечит более точное планирование и учет затрат, будет способствовать росту управленческой культуры работников промышленного предприятия, повысит уровень процессного управления. Это позволит увязать отдельные процессы в единую систему и обеспечить успешное функционирование организации на рынке.

*Список литературы:*

1. *Ансофф И.* Стратегический менеджмент. Классическое издание/ Пер. с англ. / Под ред. А.Н. Петрова. – СПб.: Питер, 2009.

2. *Блинов А.О., Рудакова О.С.* Механизмы управления инновационно-технологической модернизацией российской промышленности // Современная стратегия социально-экономического развития России: вопросы экономики и права. – К.: ЮИМ, 2009.

3. *Блинов А.О., Угрюмова Н.В.* Управление изменениями: учебник для бакалавров. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2014. – 304 с.

4. *Блинов А.О., Переверзев П.П., Угрюмова Н.В.* Управление процессом развития творческого потенциала организаций в сферах производства, торговли и услуг // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Научно-информационный журнал. – 2012. – № 9 (268).

5. *Блинов А.О., Угрюмова Н.В.* Механизм интеграции методов кардинального и непрерывного совершенствования бизнес-процессов промышленных предприятий // Предпринимательство. Журнал-книга. – 2012. – № 3.

6. *Деловая активность базовых промышленных организаций.* – М.: ГУ-ВШЭ, 2010.

*List of literature:*

1. *Ansoff I.* Strategic management. Classic edition/ TRANS. from English. Ed. A.N. Petrov. – SPb.: Peter, 2009.

2. *Blinov A.O., Rudakova O.S.* Mechanisms of management of innovative-technological modernization of Russian industry // The current strategy of socio-economic development of Russia: economic and legal issues. – K.: WIM, 2009.

3. *Blinov A.O., Ugrumova N.V.* Change Management: Textbook for undergraduate students. – M.: Publishing and trading Corporation «Dashkov and K», 2014. – 304 p.

4. *Blinov A.O., Pereverzev P.P., Ugrumova N.V.* Management process of development of creative potential of organizations in the spheres of production, trade and services // Herald of the South Ural state University. Scientific-informational magazine. – 2012. – № 9 (268).

5. *Blinov A.O., Ugrumova N.V.* Mechanism of integration methods drastic and continuous improvement of business processes of industrial enterprises // Entrepreneurship. The log-book. – 2012. – № 3.

6. *Business activity basic industrial organizations.* – M.: HSE, 2010.



**Ахтариева Л.Г.**

доктор экономических наук,  
профессор ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный  
университет экономики и сервиса»,  
Россия, г. Уфа

УДК 331

## СОВРЕМЕННЫЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ РЕГИОНОВ

В статье рассматриваются проблемы инвестиционной привлекательности регионов, основные подходы и методы ее оценки. Проведение оценки инвестиционной привлекательности затруднено множеством существующих методик при их недостаточной проработанности. Формирование системы оценки и мониторинга инвестиционной привлекательности региона необходимо для разработки системных и продуктивных управленческих решений и действий с целью организационного обеспечения инвестиционных процессов регионов.

*Ключевые слова:* регион, инвестиционная привлекательность, методы оценки, капиталовложения, показатели, инвестиции.

## MODERN APPROACHES TO THE ESTIMATION OF INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF REGIONS

In the article the problems of investment attractiveness of regions, the basic approaches and methods of its evaluation. Evaluation of investment attractiveness of cooperation existing methodologies for their insufficient elaboration. Formation of a system of evaluation and monitoring of investment attractiveness of the region necessary development of systematic and efficient management decisions and actions with the purpose of organization support of investment processes regions.

*Key words:* region, investment attractiveness, methods of assessment, investment, indicators, investments.

В последнее время в России все чаще связывают с обеспечением необходимых объемов инвестиций в реальный сектор экономики. А для условий рационального использования инвестиций в экономической науке и практике применяется категория инвестиционного климата. В связи с этим вполне закономерным явлением выступает увеличивающийся интерес субъектов инвестиционной деятельности, прежде всего инвесторов, к существующим методам оценки инвестиционного климата страны. Для российских регионов сегодня характерна значительная региональная дифференциация социально-экономических условий, поэтому, на наш взгляд, правильнее говорить об оценке инвестиционной привлекательности регионов РФ, а не инвестиционного климата страны в целом. Повышение инвестиционной привлекательности территорий способствует дополнительному притоку капитала, экономическому подъему регионов. В связи с этим одной из актуальных проблем для всех руководителей субъектов РФ становится совер-

шение механизма формирования инвестиционной привлекательности своего региона.

Инвестиционная привлекательность региона – это интегральный показатель, который определяется по совокупности ее экономических и финансовых показателей, показателей государственного, общественного, законодательного, политического и социального развития. Инвестиционная привлекательность определяет вектор движения физического, финансового, интеллектуального и человеческого капиталов в страну или за ее рубежи.

Структура инвестиционной привлекательности региона проявляется в комплексной характеристике социально-экономического объекта по множеству параметров, показывающей инвестору степень целесообразности инвестирования в него. Параметры, по которым производится оценка привлекательности, определяются целью и объектом инвестирования. Определяющими являются параметры, характеризующие эффективность и рискованность вложения

средств: социально-политические, экономические, производственные, природно-климатические и экологические.

Деятельность региональных органов управления должна быть направлена на завоевание и удержание предпочтительной доли инвестиционного рынка, на достижение превосходства над конкурентами, что обеспечивается в известной мере эффективной организацией системы оценки инвестиционной привлекательности региона.

Усиление конкурентных отношений на мировых и отечественных рынках, стремительное развитие и смена технологий, растущая диверсификация бизнеса, усложнение бизнес-процессов и другие факторы обуславливают необходимость формирования системы оценки и мониторинга инвестиционной привлекательности региона.

Анализ современной практики свидетельствует о явном противоречии между инвестиционными потребностями регионов и нынешним уровнем их

инвестиционной привлекательности. Необходимо обладать умением грамотно оценить уровень инвестиционной привлекательности региона с целью разработки системных и продуктивных управленческих решений и действий.

Специфика оценки инвестиционной привлекательности регионов изучена не в полной мере. Те исследования, которые ведутся в этой области, затрагивают лишь отдельные фрагменты проблем оценки инвестиционной привлекательности в этом секторе экономики. Не изучены в полной мере методы оценки инвестиционной привлекательности и управление ими при анализе и ранжировании регионов по уровню их инвестиционной привлекательности.

В Российской Федерации законодательством не определена конкретная методика оценки инвестиционной привлекательности регионов, поэтому в последнее время стали все чаще появляться различные методики расчета показателей инвестиционной привлекательности (рис. 1).

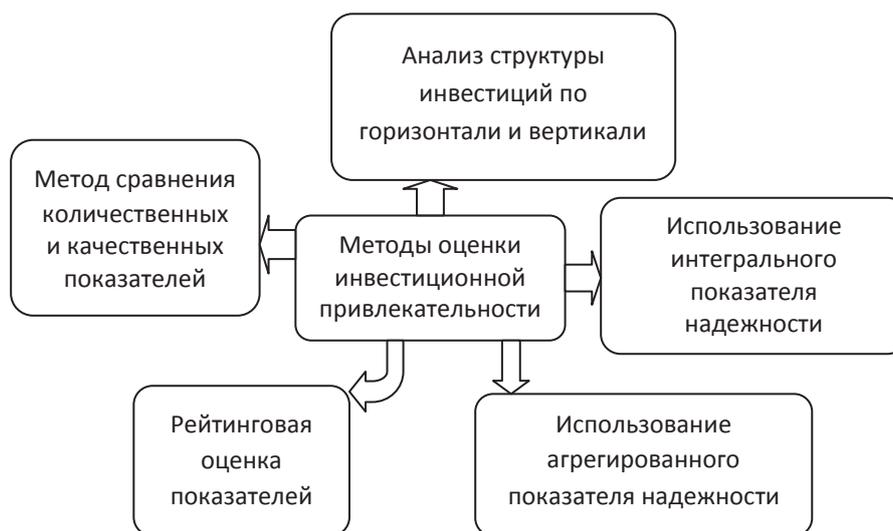


Рис. 1. Методы оценки инвестиционной привлекательности региона

Некоторые экономисты считают, что инвестиционная привлекательность территорий определяется через уровень прибыли от вложения капиталов. Использование такого подхода отличается узкой сферой применения, так как для получения адекватных результатов необходимо, чтобы инвестиции осуществлялись с одинаковой степенью риска, что практически невозможно.

Существует подход для определения инвестиционной привлекательности, основанный на описании объема инвестиций, анализе их структуры по горизонтали и вертикали. В результате формируется вывод о благоприятной (неблагоприятной) ситуации в регионе. Основной недостаток этого подхода – поверхностное рассмотрение инвестиционного про-

цесса. Отдельно взятые характеристики инвестиций еще не свидетельствуют о реальном состоянии инвестиционной сферы, не отражают внутренние возможности и перспективы региона. Для оценки инвестиционной привлекательности на уровне региона целесообразно использовать следующие критерии:

- оценка уровня экономического развития региона;
- оценка уровня инвестиционной инфраструктуры в регионе;
- демографическая характеристика региона;
- оценка уровня развития рыночных отношений;
- оценка степени безопасности инвестиционной деятельности в регионе.

Для получения однозначной оценки об инвестиционной привлекательности того или иного регио-

на необходимо приведенные выше критерии свести к единому обобщающему показателю, используя следующий алгоритм.

Первый этап – анализ ограничений, налагаемых на потенциальные объекты инвестирования. Вторым этапом – рейтинговая оценка показателей. В качестве ограничений выступают такие показатели, как: абсолютная окупаемость инвестиций при заданном проценте по привлечению средств, минимальная рентабельность инвестиций, характер инвестиций и срок кредитования. На втором этапе, после формирования рабочего списка, целесообразно произвести ранжирование регионов по степени уменьшения инвестиционной привлекательности [2, с. 12].

Наибольшее распространение получил подход, определяющий инвестиционную привлекательность как совокупность общественно-политических, природно-хозяйственных и психологических характеристик. Сторонники этого подхода проводят оценку определенного набора факторов. В данном направлении методика оценки предполагает использование интегрального показателя надежности инвестиционного климата, для оценки которого формируется определенная совокупность частных показателей. Данной методикой, например, пользуется лондонский финансовый журнал «Euromoney», который использует интегральный показатель надежности, измеряемый по стобалльной шкале.

Интегральный показатель надежности, используемый «Euromoney», содержит девять различных показателей: экономическую эффективность; политический риск; задолженность; обслуживание долга (невыполнение обязательств по выплате или отсрочка); кредитоспособность; доступность банковского кредита; доступность краткосрочного и долгосрочного финансирования; вероятность возникновения форсмажорных обстоятельств [4].

Значения этих показателей определяются экспертно либо расчетно-аналитическим путем. Они измеряются в 10-балльной шкале и затем взвешиваются в соответствии со значимостью того или иного показателя и его вкладом в итоговую оценку.

Интегральный показатель ( $K$ ) оценки состояния инвестиционного климата рассчитывается как средневзвешенная арифметическая величина значений частных показателей:

$$K = \frac{K_1 \cdot l_1 + K_2 \cdot l_2 + \dots + K_n \cdot l_n}{\sum_{i=1}^n l_i} \quad (1)$$

где  $K_1, K_2, \dots, K_n$  – частные показатели, а именно финансовые, экономические, политические;  $l_1, l_2, \dots, l_n$  – удельный вес частных показателей.

Значение  $K$  находится в интервале от 0 до 10. Чем выше значение интегрального показателя надежности инвестиционного климата, тем более бла-

гоприятным климатом обладает регион. Данный подход обладает рядом преимуществ: позволяет сделать выводы об инвестиционных перспективах развития российских регионов, определить степень реализации их инвестиционной привлекательности, оценить большинство показателей статистическими методами; дает возможность обоснования достоверности полученных результатов – применение критерия степени тесноты корреляционной связи между рассматриваемыми категориями [7, с. 118]. Однако существуют и определенные недостатки, основным из которых является «непрозрачность» методики выделения факториальных признаков инвестиционной привлекательности, размытость оценки составляющих показателей и неоднозначность оцениваемых характеристик [3, с. 119].

Сторонники следующего подхода также анализируют широкий набор факторов, однако инвестиционная привлекательность региона в данном случае рассматривается как агрегированный показатель, который определяется двумя характеристиками: инвестиционным потенциалом и инвестиционным риском. Наиболее известной в данном случае является методика, разработанная в исследованиях экономических журналов. Совокупный потенциал региона, по их мнению, включает в себя ресурсно-сырьевой, производственный, потребительский, инфраструктурный, инновационный, трудовой, институциональный и финансовый показатели. Совокупный риск региона рассчитывается с учетом политических, экономических, социальных, криминальных и прочих видов рисков [4, с. 91].

Основными преимуществами рассматриваемого подхода являются его непредвзятость; значимость факторов, определяющих инвестиционный потенциал и инвестиционный риск; доступность и узнаваемость конечных результатов для иностранных инвесторов в связи с тем, что методика принадлежит к основному направлению общепринятой в мировой практике системы мониторинга и оценки. Тем не менее методика обладает рядом недостатков: отсутствием взаимосвязи инвестиционной привлекательности и инвестиционной активности; субъективностью мнения экспертов и отсутствием ясности методики оценки инвестиционного потенциала и рисков при сведении в интегральный показатель. Широкое распространение также получил подход, оценивающий инвестиционную привлекательность региона на основе инвестиционного потенциала и определенных типов риска: экономического, финансового, политического, социального, экологического, законодательного. В данной методике интегральные показатели потенциала и риска рассчитываются как средневзвешенная сумма показателей частных значений. Первоначально при расчете интегральной характеристики

инвестиционного климата региона все статистические показатели объединяются в группы на основе корреляционно-регрессионного анализа [4, с. 93].

В каждой из групп определяются главные показатели. В данном подходе все показатели приводятся к единому виду: доля в соответствующем виде общегосударственного потенциала и относительное отклонение от среднесоветского уровня риска. Полученная в результате расчетов интегральная оценка инвестиционного климата региона способствует определению интегрального рейтинга региона, рассчитываемого как средневзвешенная по экспертным весам величина из значений места региона по составляющим интегрального рейтинга.

Т.М. Смаглюковой предложена следующая методика оценки инвестиционной привлекательности, которая представляет собой модель, включающую экономическую и рисковую составляющие [7]:

$$K = k_1 \cdot (1 - k_2), \quad (2)$$

где  $K$  – показатель инвестиционной привлекательности региона, в долях единицы;  $k_1$  – экономическая составляющая, в долях единицы;  $k_2$  – рисковая составляющая, в долях единицы.

Экономическая составляющая представляет отношение прибыли от инвестиций к вложенным средствам:

$$k_1 = \frac{(ВРП \cdot (1 - Д) \cdot (1 - T) - И)}{И}, \quad (3)$$

где  $ВРП$  – валовой региональный продукт;  $Д$  – дефицит бюджета, в долях единицы (отношение дефицита госбюджета к  $ВРП$ );  $T$  – средняя ставка налогообложения;  $И$  – объем инвестиций.

Рисковая составляющая необходима для оценки уровня совокупного риска, рассчитывается по следующей формуле:

$$k_2 = \frac{\sum_{i=1}^n P_i \cdot j_i}{\sum_{i=1}^n j_i}, \quad (4)$$

где  $n$  – число показателей;  $P_i$  – характеристика показателя;  $j_i$  – вес показателя.

На инвестиционную привлекательность оказывает влияние огромное количество факторов: политический, производственный, ресурсно-сырьевой, инновационный, социальный, кадровый, финансовый, инфраструктурный, инвестиционный, потребительский, экологический. Каждый фактор включает набор показателей, определяющих воздействие на инвестиционную привлекательность. Данная методика включает в себя как качественные, так и количественные показатели. Совокупность количественных показателей ранжируется по степени влияния на показатель объема инвестиций в основной капитал, характеризующий инвестиционную активность в реги-

оне, выявляются наиболее значимые показатели для расчета рискованной составляющей. Взаимосвязь между объемом инвестиций и показателями инвестиционной привлекательности определяется с помощью корреляционного анализа. Для сравнения количественных и качественных показателей и использования их в дальнейших расчетах применяется балльная шкала, в соответствии с которой каждому показателю на основе метода приоритетов присваивается свой весовой коэффициент [7, с. 119]. Регионы в зависимости от значения показателя инвестиционной привлекательности классифицируются следующим образом:

–  $K > 0,4$  – высокая инвестиционная привлекательность;

–  $0,2 < K < 0,4$  – инвестиционная привлекательность выше среднего;

–  $0,1 < K < 0,2$  – средняя инвестиционная привлекательность;

–  $0,05 < K < 0,1$  – инвестиционная привлекательность ниже среднего;

–  $K < 0,05$  – низкая инвестиционная привлекательность.

Преимуществом данной методики является возможность сравнения инвестиционной привлекательности разных регионов страны. Ее применение позволяет по усмотрению аналитика изменять количество рассматриваемых параметров.

Методов оценки инвестиционной привлекательности региона существует большое количество. Это такие, как анализ структуры инвестиций по горизонтали и вертикали, использование интегрального показателя надежности, рейтинговая оценка показателей, использование агрегированного показателя надежности, метод сравнения количественных и качественных показателей, каждый из которых имеет свои преимущества и недостатки, но позволяет в той или иной степени оценить инвестиционную привлекательность региона [5]. По нашему мнению, оценка инвестиционной привлекательности того или иного субъекта должна начинаться со статистического анализа макроэкономических показателей в динамике и расчетов частных показателей (например, коэффициент безработицы, объем инвестиций в основной капитал, индекс промышленного производства, объемы внешнеторговых операций и т. д.). Однако оценка инвестиционной привлекательности региона сопровождается рядом проблем, с которыми может столкнуться любой исследователь, что обуславливает необходимость их рассмотрения.

Современное состояние инвестиционного климата в Российской Федерации следует оценивать как неудовлетворительное. По данным журнала «Euromoney», по уровню риска иностранных инвестиций Россия находится на 60-м месте среди 187 исследуемых стран.

Важнейший показатель хорошего инвестиционного климата – благоприятные условия для развития бизнеса (рейтинг «Doingbusiness»). И по этому показателю Россия явно деградирует. Если в 2007 году наша страна занимала 90-е место в данном рейтинге, то сейчас – 120-е (среди 183 стран), потеряв только за последний год 7 позиций. Наполовину снижение произошло из-за изменения методики составления рейтинга, наполовину – из-за торможения реформ. В общем рейтинге стран по созданию благоприятных условий для ведения бизнеса Россия разместилась между Уругваем и Угандой. Среди стран Восточной Европы и Центральной Азии положение России не изменилось – четвертое с конца, ниже находятся Таджикистан, Украина и Узбекистан [5, с. 29].

С нашей точки зрения, оценка инвестиционной привлекательности регионов важна с точки зрения как сравнительного анализа инвестиционного климата в различных субъектах государства, так и формирования необходимых условий для привлечения как отечественных, так и иностранных инвестиций. Анализ подходов и методов оценки инвестиционной привлекательности отраслей представляется нам несколько затруднительным, поскольку эти методики немногочисленны и стоят особняком. Их исследование позволяет наряду с их достоинствами (использование количественных и качественных факторов, а также показателей, широко применяемых в статистической практике) выявить определенные проблемы, характерные для этой группы методов. Прежде всего, это проблема формализации или количественного выражения результатов оценки. Любая оценка, по определению, должна в конечном итоге выражаться в числовом выражении (цифрах, баллах, рейтинговых таблицах и т. п.). Чтобы проводить сравнение, нужны определенные количественно выраженные критерии, унифицированные для всех отраслей. При этом следует выбрать такой круг показателей, которые в силу своей специфики будут отличаться либо достаточным постоянством, либо постоянной тенденцией к изменению.

Следует также отметить, что некоторые методики оценки инвестиционной привлекательности отраслей сравнивают регионы по динамике объемов капиталовложений, объясняя это тем, что более высокая капиталоемкость (иначе – платежеспособный спрос на инвестиции) автоматически означает и более высокую инвестиционную привлекательность отрасли (так называемый метод «следования за лидером»). В основе этих методик лежит сопоставление инвестиционной привлекательности территорий без сопоставления конкретных отраслей, предприятия которых расположены на территории последних. На наш взгляд, это несколько неверно, поскольку концентрация на различных territori-

ях производств с неодинаковой капиталоемкостью довольно существенно искажает их воздействие на итоговый показатель сравнительной инвестиционной привлекательности. Так, например, территория с преобладанием топливной промышленности всегда будет казаться с этой точки зрения более предпочтительной, чем территория с преобладанием, например, пищевой, даже если основной частью топливной промышленности будет вполне бесперспективная добыча угля, а основной частью пищевой – выпуск популярных полуфабрикатов. Важно учитывать, что отраслевая дифференциация регионов на порядок меньше территориальной дифференциации. Попытка сравнения регионов в зависимости от динамики объемов капиталовложений неминуемо создаст иллюзию высокой инвестиционной привлекательности неразвитых территорий, даже минимальные разовые капиталовложения в которые, осуществленные в последнее время, во много раз превышают традиционный уровень инвестирования в них. Поэтому сопоставление инвестиционной привлекательности отраслей должно опираться только на показатели динамики капиталовложений без учета показателей их объема [6, с. 272–273]. Практика показывает, что, так же как и на мировом уровне, для зарубежных инвесторов в российских регионах важны не предоставляемые льготы, а стабильность условий, надежность их вложений, прозрачность экономических процессов. Более того, зарубежные инвесторы начинают выступать против чрезмерной конкуренции между регионами при предоставлении льгот в борьбе за инвестора, так как наличие многочисленных льгот дробит единое инвестиционное пространство, затрудняет для инвестора объективность оценок и стандартизацию процедур принятия решений об инвестициях.

Следует отметить, что в настоящее время существует огромный разрыв между достигнутым уровнем инвестиций в экономику российских регионов и уровнем, необходимым для обеспечения их устойчивого развития. Одной из причин такого дисбаланса является проблема достоверности оценок инвестиционной привлекательности регионов, полученных в результате применения существующих методик (рис. 2).

Практика показывает, что проведение оценки инвестиционной привлекательности регионов инвесторами и прочими заинтересованными лицами весьма затруднительно в силу большого количества существующих методик и, в некоторых случаях, недостаточной их проработанности.

Несмотря на положительные тенденции в области привлечения инвестиций в Республику Башкортостан, все же имеются и серьезные проблемы в формировании инвестиционной привлекательности региона,



Рис. 2. Проблемы оценки инвестиционной привлекательности

такие как: необходимость совершенствования и развития законодательства в сфере регулирования иностранных инвестиций [1, с. 189]; неравномерная развитость инфраструктуры, что влечет за собой отставание периферийных районов РБ от центра и др.

Анализ подходов и методов оценки отраслей позволил также выявить ряд проблем:

- нестабильность налоговой системы, низкую квалифицированность кадров, коррупцию, негативный инвестиционный имидж, недостаточность информационного обеспечения;

- проблему формализации или количественного выражения результатов оценки;

- разночтения при толковании понятия «инвестиционная привлекательность»;

- различный набор учитываемых показателей, характеризующих степень инвестиционной привлекательности;

- сравнение инвестиционной привлекательности регионов по динамике объемов капиталовложений;

- наличие многочисленных льгот в некоторых регионах, которые дробят единое инвестиционное пространство, затрудняет для инвестора объективность оценок и стандартизацию процедур принятия решений об инвестициях. Поэтому регионы должны прилагать большие усилия по организационному обеспечению инвестиционного процесса.

Оценка инвестиционной привлекательности регионов с учетом всех вышеперечисленных проблем необходима для разработки эффективных направлений по повышению инвестиционной привлекательности регионов и страны в целом.

*Список литературы:*

1. Ахтариева Л.Г. Методология и практика организационно-институционального развития системы

управления экономикой региона: / Л.Г. Ахтариева. – М.: Изд-во «Палеотип», 2010. – 268 с., с. 183–192.

2. Бакитжанов А.Р., Филлин С.У. Инвестиционная привлекательность региона: методические подходы и оценка // Инвестиции в России. – 2011. – № 5. – С. 11–12.

3. Гришина И.Н., Шахназаров А.В., Ройzman И.С. Комплексная оценка инвестиционной привлекательности и инвестиционной активности российских регионов: методика определения и анализ взаимосвязей // Инвестиции в России. – 2011. – № 4. – С. 118–120.

4. Гусева К.У. Ранжирование субъектов Российской Федерации по степени благоприятности инвестиционного климата // Вопросы экономики. – 2012. – № 6. – С. 90–93.

5. Дроздова В.В. Инвестиционный климат в Российской Федерации: проблемы инвестиционной привлекательности национальной экономики // Финансы и кредит. – 2012. – № 2. – С. 29.

6. Кузык Б.Н., Кушлин В.И., Яковец Ю.В. Прогнозирование, стратегическое планирование и национальное программирование. – М.: Издательство «Экономика», 2009. – С. 272–273.

7. Смаглюкова Т.М. Методика оценки инвестиционной привлекательности региона // Экономические науки. – 2010. – № 4. – С. 117–119.

*List of literature:*

1. Akhtarieva L. Methodology and practice of organizational-institutional development of the system of management of the region's economy: / L.G. Akhtarieva. – M: «Paleomap, 2010. – P. 183–192.

2. Bakitganov A.R., Filin S.U. Investment attractiveness of the region: methodological approaches and valuation // Investments in Russia. – 2011. – № 5. – P. 11–12.

3. Grishina I.N., Shakhnazarov A.V., Roizman I.S. Comprehensive assessment of investment attractiveness and

investment activities in Russian regions: the technique of definition and analysis of interrelations // Investments in Russia. – 2011. – № 4. – P. 118–120.

4. Guseva K.U. Ranking of regions of the Russian Federation on favorable investment climate // Economy Questions. – 2012. – № 6. – P. 90–93.

5. Drozdova V.V. Investment climate in the Russian Federation: issues of investment attractiveness of the

national economy // Finance and credit. – 2012. – № 2. – P. 29.

6. Kuzyk B.N., Kushlin V.I., Yakovets U.V. Forecasting, strategic planning and national programming. – M.: publishing house of the Economy, 2009. – P. 272–273.

7. Smagulova T.M. Method of estimation of investment appeal of region // The Economic science. – 2010. – № 4. – P. 117–119.



**Губарев Р.В.**

кандидат экономических наук,  
старший преподаватель кафедры экономической  
теории и социально-экономической политики,  
ГБОУ ВПО «Башкирская академия  
государственной службы и управления  
при Президенте Республики Башкортостан»,  
Россия, г. Уфа

УДК 331

## АНАЛИЗ СОВРЕМЕННЫХ ТЕОРИЙ МОТИВАЦИИ И СТИМУЛИРОВАНИЯ ТРУДА

В статье проведен анализ теорий мотивации и стимулирования труда. В результате сделаны выводы, что различные теории мотивации в основном не противоречат друг другу, а взаимодополняют друг друга, отражая многогранность и нестандартность самого процесса мотивации и предопределяя необходимость комплексного подхода к решению этой сложной проблемы.

*Ключевые слова:* мотив, стимул, мотивация, стимулирование, потребности, содержательные теории мотивации, процессуальные теории мотивации, мотивационная структура, мотивационный процесс, методы стимулирования.

## ANALYSIS OF MODERN THEORIES OF MOTIVATION AND INCENTIVES

This article analyzes the theories of motivation and incentives. As a result, concluded that the various theories of motivation generally do not contradict each other and complement each other, reflecting the diversity and originality of the process of motivation and prejudice need for an integrated approach to this complex problem.

*Key words:* motive, incentive, motivation, stimulation, needs, substantial theories of motivation, process theories of motivation, motivational structure, motivational process, methods of stimulation.

В экономической литературе до сих пор нет единого мнения по поводу определения сущности определения таких понятий, как «мотивы», «мотивации», «стимулы» и «стимулирование». По-разному на категорию мотивации смотрят экономисты, социологи и психологи. При этом одни ученые отождествляют мотивацию со стимулированием труда, другие – противопоставляют две эти категории, третьи – рассматривают стимулирование как один из методов мотивации [10, с. 103–107].

На наш взгляд, неправомерно отождествлять понятия «мотив» и «стимул», поскольку мотивы – это внутренние, а стимулы – внешние факторы, влияющие на отношение работников к труду. Мы придерживаемся определения понятия «мотивация», данного авторами книги «Основы менеджмента» [9, с. 360]: «Мотивация – это процесс побуждения себя и других к деятельности для достижения личных целей и целей организации».

Мотив – это то, что вызывает определенные действия человека. Мотив находится «внутри»

человека, имеет «персональный» характер, зависит от множества внешних и внутренних по отношению к человеку факторов, а также от действия других, возникающих параллельно с ним мотивов. Мотив не только побуждает человека к действию, но и определяет, что надо сделать и как будет осуществлено это действие. Мотивы поддаются осознанию – человек может воздействовать на свои мотивы, приглушая их действие или даже устраняя их из своей мотивационной совокупности.

Поведение человека обычно определяется не одним мотивом, а их совокупностью, в которой мотивы могут находиться в определенном отношении друг к другу по степени их воздействия на поведение человека, поэтому мотивационная структура человека может рассматриваться как основа осуществления им определенных действий [2].

Стимулы выполняют роль рычагов воздействия или носителей «раздражения», вызывающих действие определенных мотивов. Стимулами выступают любые блага (потребности человека), получение которых предполагает трудовую деятельность, то есть благо становится стимулом труда, если оно формирует мотив труда. Другими словами, говоря о мотивах труда, мы ведем речь о работнике, стремящемся получить благо посредством трудовой деятельности [5].

«Процесс использования различных стимулов для мотивирования людей называется процессом стимулирования» [14, с. 105]. Стимулирование труда эффективно только в том случае, когда органы управления умеют добиваться и поддерживать тот

уровень работы, за который платят. Цель стимулирования не вообще побудить человека работать, а побудить его делать лучше (больше того, что обусловлено трудовыми отношениями). Эта цель может быть достигнута только при системном подходе и стимулировании труда [5].

В основе современных теоретических подходов к мотивации лежат представления, сформулированные психологической наукой, исследующей причины и механизмы целенаправленного поведения человека. С этих позиций мотивация определяется как движущая сила человеческого поведения, в основе которой находится взаимосвязь потребностей, мотивов и целей человека.

Общую характеристику процесса мотивации можно представить, если определить используемые для его объяснения понятия: потребности, мотивы, цели.

Потребности – это состояние человека, испытывающего нужду в объекте, необходимом для его существования. Потребности являются источником активности человека, причиной его целенаправленных действий.

Мотивы – это побуждения человека к действию, направленные на результат (цель).

Цели – это желаемый объект или его состояние, к обладанию которым стремится человек [16, с. 121–129].

Общая схема мотивационного процесса, отражающая его цикличность и многоступенчатость, а также взаимосвязь потребностей, мотивов и целей, представлена на схеме [15].

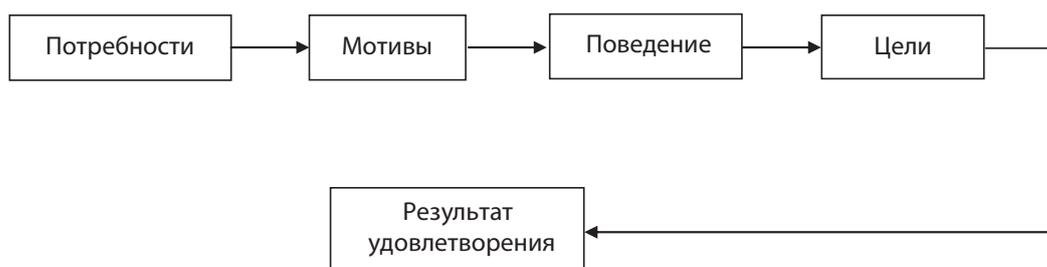


Схема протекания мотивационного процесса

Представленная схема является довольно условной и дает лишь общее представление о взаимосвязях потребностей и мотивов. Реальный же мотивационный процесс может быть более сложным. Мотивы, движущие человеком, чрезвычайно сложны, подвержены частым переменам и формируются под воздействием целого комплекса внешних и внутренних факторов – способностей, образования, социального положения, материального благосостояния, общественного мнения и т. п. Поэтому прогнозирование поведения членов коллектива

в ответ на разные системы мотивации весьма затруднительно.

Мотивация как функция управления реализуется через систему стимулов, то есть любые действия подчиненного должны иметь для него положительные или отрицательные последствия с точки зрения удовлетворения его потребностей или достижения его целей. Изучение коллектива может позволить руководителю создать мотивационную структуру, с помощью которой он осуществит воспитание коллектива в нужном направлении.

Появилось понимание того, что, если мы хотим, чтобы предприятие работало эффективно, необходимо специально и профессионально заниматься изучением (анализом, исследованием) проблем мотивации персонала. Без этого не будет информации о том, на каком уровне находится мотивация персонала каждого подразделения и коллектива в целом.

Понятия «мотивация» и «стимулирование» используются не только в смысле формирования индивидуальных, групповых и коллективных мотивов, но и для обозначения процесса влияния стимулов на мотивы для получения требуемого уровня мотивированности [1, с. 14–19].

Важность вопроса мотивации вполне соответствует тому вниманию, которое было ему уделено теоретиками научного управления. Современные теории мотивации подразделяются на содержательные и процессуальные. Содержательные теории основываются на определении потребностей и идентификации мотивов личности, побуждающих людей действовать вполне определенным образом. Процессуальные теории не оспаривают, что человек действует на основе мотивов и для удовлетворения потребностей, но сосредотачивают свое внимание на поведении людей с учетом их воспитания и познания.

Наиболее известными содержательными теориями мотивации являются теории А. Маслоу, Д. Мак-Клелланда и Ф. Герцберга. В целом эти теории ориентированы на две группы потребностей: первичных – связанных с физиологическими факторами, и вторичных – являющихся по своей природе психологическими.

Согласно Маслоу физиологические потребности являются основополагающими для человека: они требуют своего удовлетворения в первую очередь. После удовлетворения физиологических потребностей на первый план выходит потребность в безопасности, когда человек стремится защитить себя от возможных телесных повреждений, а также от неблагоприятных экономических условий или угрожающего поведения других людей. Следующая потребность – потребность в духовной близости и любви. Удовлетворение ее требует от человека установления товарищеских взаимоотношений и определения своего места в группе. Удовлетворение этих потребностей выдвигает

потребности в уважении и самоуважении. Часто важными для человека являются именно эти потребности, ему необходимо чувствовать собственную значимость, подтверждаемую признанием окружающих. Завершается иерархия потребностей Маслоу потребностями человека реализовать себя, претворить в действительность запас своих сил, способностей, исполнить свое предназначение.

По мере того как частично удовлетворяются потребности на одном уровне, доминирующими становятся потребности следующего уровня. При этом важно иметь в виду, что мотивирующими являются только те стимулы, которые удовлетворяют доминирующую потребность. Например, очень распространенным является мнение, что основным фактором эффективной работы являются деньги: чем больше получает человек, тем лучше он работает. Такое убеждение не является истинным, потому что если у человека доминирует, к примеру, потребность в близких отношениях или потребность в самореализации, то он предпочтет деньгам место, где сможет удовлетворить эту потребность.

В теории мотивации Мак-Клелланда потребность во власти и успехе может быть расположена между потребностями в уважении и самовыражении в иерархической структуре Маслоу. Потребность в принадлежности к группе соответствует социальным потребностям [9].

В середине 50-х годов прошлого столетия Ф. Герцберг разработал свою модель мотивации, основанную на потребностях. Согласно его теории все мотивы к труду делятся на гигиенические факторы, связанные с окружающей средой, в которой осуществляется работа (сюда входят условия труда, его оплата и другие факторы, связанные с физиологическими потребностями человека), и непосредственно мотивации – факторы, связанные с характером и сущностью работы. Причем Герцберг считал, что гигиенические факторы не являются мотивами, но при их необеспечении возникает неудовлетворенность работой. Теория мотивации Фредерика Герцберга появилась в связи с растущей необходимостью выяснить влияние материальных и нематериальных факторов на мотивацию человека. Герцберг создал двухфакторную модель, которая показывает удовлетворенность работой (табл. 1).

Таблица 1

**Факторы, влияющие на удовлетворенность в работе [9, с. 372]**

Гигиенические факторы	Мотивации
Политика фирмы и администрации	Успех
Условия работы	Продвижение по службе
Зарботок	Признание и одобрение результатов работы
Межличностные отношения	Высокая степень ответственности
Степень непосредственного контроля за работой	Возможность творческого и делового роста

Первая группа факторов (гигиенические факторы) связана с самовыражением личности, ее внутренними потребностями, а также с окружающей средой, в которой осуществляется сама работа. Вторая группа факторов мотивации связана с характером и сущностью самой работы. Руководитель должен помнить о необходимости обобщения содержательной части работы.

Разница в рассмотренных теориях следующая: по мнению А. Маслоу, после мотивации рабочий обязательно начинает лучше работать; по мнению Ф. Герцберга, рабочий начнет лучше работать только после того, как решит, что мотивация неадекватна.

Клейтон Альдерфер исходит в своей теории из того, что потребности человека могут быть объединены в отдельные группы. Таких групп потребностей существует три: потребности существования, потребности связи, потребности роста [2].

Эти три группы потребностей, так же как и в теории Маслоу, расположены иерархически. Однако между теориями Маслоу и Альдерфера есть одно принципиальное различие, состоящее в том, что, по Маслоу, происходит движение от потребности к потребности только снизу вверх. Альдерфер же считает, что движение идет в обе стороны: вверх, если удовлетворена потребность нижнего уровня, и вниз, если не удовлетворяется потребность более высокого уровня.

Процесс движения вверх по уровням потребностей Альдерфер называет процессом удовлетворения потребностей, а процесс движения вниз – процессом фрустрации [17, с. 453].

Таким образом, содержательные теории мотивации базируются на исследовании потребностей и выявлении факторов, определяющих поведение людей. Хотя авторы содержательных теорий внесли важный вклад в понимание мотивации и ее факторов, они не учитывали многих обязательств, необходимых для объяснения ее механизма, и в первую очередь – поведенческих аспектов и параметров внешней среды. Этот недостаток в той или иной степени преодолен авторами процессного подхода.

Среди процессуальных теорий мотивации наибольшую известность получили теория ожидания, теория справедливости и модель Портера – Лоулера.

Так, Виктором Врумом была разработана теория ожидания. Ожидание – это оценка данной личностью вероятности определенного события. При анализе мотивации теория ожидания подчеркивает важность трех взаимосвязей: затраты труда – результаты – вознаграждение – удовлетворенность вознаграждением [9, с. 376].

Исходя из теории ожиданий мотивация и удовлетворенность, получаемые работником, зависят от того, насколько ожидаемое вознаграждение соответствует результатам его труда.

Если человек не будет ощущать четкой связи между достигнутым результатом и желаемым вознаграждением, мотивация будет ослабевать и работник будет стремиться минимизировать затраты своего труда.

Теория справедливости дополняет теорию ожиданий, констатируя, что люди не только определяют соотношение полученного вознаграждения и затраченных усилий, но и соотносят собственное вознаграждение с вознаграждением других людей, выполняющих аналогичную работу. При дисбалансе между вознаграждениями коллег мотивация также снижается. Устранить дисбаланс можно, либо увеличив вознаграждение, либо уменьшив усилие.

Лайман Портер и Эдвард Лоулер разработали модель мотивации, объединившую теорию ожидания и теорию справедливости. В модели Портера – Лоулера взаимосвязаны пять переменных: затраченные усилия, восприятие, полученные результаты, вознаграждение, степень удовлетворения. Согласно этой теории достигнутые результаты зависят от приложенных сотрудником усилий, его способностей, а также от осознания им своей роли. Уровень затраченных усилий будет зависеть от ценности вознаграждения и от того, насколько работник уверен в стабильности вознаграждения за свой труд.

Элементы теории ожидания здесь проявляются в том, что работник оценивает вознаграждение в соответствии с затраченными усилиями и верит в то, что это вознаграждение будет адекватно затраченным им усилиям. Элементы теории справедливости проявляются в том, что люди имеют собственное суждение по поводу правильности или неправильности вознаграждения по сравнению с другими сотрудниками и соответственно и степень удовлетворения. Отсюда важный вывод о том, что именно результаты труда являются причиной удовлетворения сотрудника, а не наоборот. Согласно такой теории результативность должна неукоснительно повышаться [4].

Один из наиболее важных выводов из этой модели состоит в том, что результативный труд ведет к удовлетворению и, следовательно, способствует повышению результативности труда [3].

Разработки психолога В. Скиннера легли в основу теории усиления, ключевая идея которой заключается в том, что поведение людей обусловлено результатом их действий в подобной ситуации в прошлом. Извлекая уроки из опыта предыдущей работы, работники (служащие) стараются выполнять те задания, которые ведут к желаемому результату, и избегать тех заданий, которые приводят к нежелаемому результату.

Одним из современных направлений в мотивации персонала является концепция партисипативного управления, которая исходит из того, что удовлет-

воренность работой зависит от заинтересованности индивида принимать участие в различной внутри-организационной деятельности. Получая удовлетворение от возможности самостоятельно принимать решения, как лучше осуществлять свою трудовую деятельность, контролировать количество и качество своего труда, участвовать в рационализаторской деятельности, разрабатывать предложения по повышению уровня работы работников и организации в целом, человек действует с большей отдачей, более качественно и производительно.

Среди отечественных ученых наибольших успехов в разработке теории мотивации достигли Л.С. Выготский и его ученики А.Н. Леонтьев и Б.Ф. Ломов. Они исследовали проблемы психологии на примере педагогической деятельности, производственные проблемы они не рассматривали. Именно по этой причине их работы не получили дальнейшего развития. По нашему мнению, все основные положения теории Выготского подходят и для производственной деятельности.

Исходя из системного представления человеческой деятельности, можно утверждать, что человек принимает решения на уровне регулирования, адаптации и самоорганизации. Соответственно и потребности должны быть реализованы на каждом из указанных уровней одновременно. Можно утверждать, что низшие, высшие и самые высшие потребности развиваются параллельно и совокупно и управляются поведением человека на всех уровнях его организации, то есть существует тройственный характер удовлетворения потребностей через материальное и нематериальное стимулирование.

А.А. Литвинюк разработал мотивационный комплекс-набор причин, мотивирующих трудовую деятельность человека или коллектива [7]. Все мотивы, воздействующие на поведение людей в трудовом коллективе, А.А. Литвинюк объединил в пять групп: мотивы приобретения (МП); мотивы безопасности (МБ); мотивы энергосбережения (МЭ); мотивы подчинения (МП); мотивы удовлетворения (МУ).

Мотивы приобретения базируются на получении вознаграждения за результаты деятельности; мотивы безопасности – на стремлении индивида избежать штрафных санкций за результаты своей деятельности, если они не соответствуют целям управления; мотивы энергосбережения – на выборе вида деятельности, требующего меньших затрат сил и напряжения; мотивы подчинения – на зависимости работника от групповых норм поведения и ролевых предписаний; мотивы удовлетворения – на получении положительных эмоций от процессов и результатов труда. Сила воздействия разных групп мотивов неодинакова в различные периоды времени и зависит от конкретных обстоятельств.

При равной силе мотивов побеждает тот, который быстрее реализуется.

Еще один известный специалист, уделяющий внимание проблемам мотивации, – А.Я. Кибанов. Исследуя группу ведущих мотивов, определяющих поведение работника, он именуется ее «мотивационным ядром (комплексом), которое имеет свою структуру и зависит от конкретной трудовой ситуации» [17, с. 459]. По его мнению, мотив характеризует стремление работника получить определенные блага, стимул – сами эти блага. Стимул может и не перерасти в мотив в том случае, если он требует от человека невозможных или неприемлемых действий. Механизм манипулирования стимулами должен быть адекватен механизму мотивации работника [17, с. 464].

После краткого изложения ключевых идей имеющихся теорий мотивации, по-разному объясняющих поведение человека, рассмотрим вопросы о стимулах и стимулировании.

Как уже отмечалось выше, стимулами называют внешние факторы, влияющие на действия работников или коллективов, на их отношение к труду, изменяя их установки и интересы. Побуждение к деятельности составляет суть стимулирования. Стимулирование труда – это прежде всего внешнее побуждение, элемент трудовой ситуации, влияющий на поведение человека в сфере труда, материальная оболочка мотивации персонала [6, с. 87].

Из имеющейся по вопросам стимулирования литературы можно взять за основу для анализа труды М. Мароши [8] и Д.С. Синка [13]. Стимулы, имея важное значение в удовлетворении потребностей человека, принимают четыре основные формы: принуждение, материальное поощрение, моральное поощрение, самоутверждение. Из административных методов принуждения, применяемых на предприятиях, можно назвать такие, как замечание, выговор, перевод на другую должность, строгий выговор, перенос отпуска, увольнение с работы. К материальному поощрению относятся такие стимулы, как заработная плата, вознаграждения за результаты, премии, компенсации, ссуды на строительство жилья и др. Моральное поощрение направлено на удовлетворение духовных потребностей человека и имеет формы благодарности, почетной грамоты, доски почета, почетного звания, ученой степени, диплома, правительственной награды и др. Самоутверждение является самым сильным стимулом из всех известных и имеет формы авторского изобретения, диссертации, съемки фильма, получения второго образования и др.

Помимо традиционного деления стимулов на материальные и моральные, М. Мароши классифицирует их также в зависимости от их отношения к стимулируемому действию и цели стимулирования.

В свою очередь, стимулы в зависимости от их отношения к стимулируемому действию делятся на две группы. Стимулы первой группы могут быть как материальными, так и моральными, а применяют их после определенного действия в форме поощрения определенных действий, достигнутого результата или фактического отношения к делу. Стимулы второй группы используют для создания такой ситуации, которая приведет к желаемым действиям или вызовет соответствующее отношение к делу. Таким образом, стимулы первой группы следуют за стимулируемыми действиями, а стимулы второй группы вызывают стимулирующее действие.

Стимулы (по М. Мароши) можно классифицировать и по их связи со стимулируемой целью, то есть исходить из того, достижению каких целей служат

стимулы. Стимулирующими целями могут быть поощрение части работы, достижение определенных показателей (выполнение плана производства, соблюдение сроков, качества и др.) или поощрение отдельного работника или коллектива. Важно отметить, что стимулы любого вида оказывают комплексное воздействие, как материальное, так и моральное. Различные виды стимулов могут сочетаться, дополнять друг друга, быть эквивалентны.

Д.С. Синк все методы стимулирования результативности труда классифицирует на экономические (прямые и косвенные) и неденежные. Все они подразделяются также на индивидуальные и групповые. Конкретный состав методов стимулирования по каждому виду приводится в табл. 2.

Таблица 2

**Методы стимулирования результативности труда (по Д.С. Синку)**

Виды методов	Индивидуальные	Групповые
Экономические (прямые)	Сдельная оплата Повременная оплата Премия за рационализаторство Плата за отсутствие прогулов Плата за обучение	Распределение прибыли (системы Скэнлона, Ракера, Импрошейр)
Экономические (косвенные)	Льготное питание Доплата за стаж Премии	Дополнительные выплаты Групповые премии
Неденежные	Заработанные отгулы Гибкие рабочие графики Обогащение труда Оценка результативности Продвижение по службе Обучение	Программы повышения качества трудовой жизни Бригады производительности Охрана труда Кружки качества Бездефектная работа Информация от потребителей

Дополнением к табл. 2 служит табл. 3, в которой М. Вудкок и Д. Фрэнсис в двух блоках представили факторы регуляторов мотивации и главных мотиваторов [12, с. 24]. Факторы – регуляторы мо-

тивации могут действовать как демотиваторы, если работники не удовлетворены ими. Факторы – главные мотиваторы увеличивают заинтересованность работников.

Таблица 3

**Гигиенические факторы (регуляторы мотивации) и мотивационные факторы (главные мотиваторы) (по М. Вудкоку и Д. Фрэнсису)**

Регуляторы мотивации		
1. Рабочая среда	2. Вознаграждение	3. Безопасность
Рабочее время Уровень шума Фоновое звучание музыки	Зарплата и прочие выплаты Выходные	Опасение стать лишним Ощущение своей принадлежности к компании
Эргономика Столовая Дизайн Удобства Чистота Физические условия работы	Дополнительные выгоды Системы медобслуживания Социальные проблемы	Уважение и одобрение Отношения с окружающими Сведения о том, как в компании обращаются с работниками

Главные мотиваторы		
4. Личное развитие	5. Чувство причастности	6. Интерес и вызов
Ответственность Экспериментирование Новый опыт Возможности для обслуживания Обратная связь Владение	Подача информации Консультации Совместное принятие решений Коммуникация Представительство	Интересные проекты Развивающий опыт Возрастающая ответственность Обратная связь с продвижением к цели

Анализ имеющихся теорий мотивации, форм и методов стимулирования работников к эффективной работе приводит к необходимости учитывать мотивационную структуру работающих в каждой их группе, подразделении предприятия с тем, чтобы побуждать их к активной деятельности, опираясь на оправдавшие себя на практике методы и способы побуждения.

Различные теории мотивации в основном не противоречат друг другу, а взаимодополняют друг друга, отражая многогранность и нестандартность самого процесса мотивации и предопределяя необходимость комплексного подхода к решению этой сложной проблемы.

Главная цель формирования и функционирования системы мотивации и стимулирования труда персонала – обеспечение достижения целей организации посредством привлечения и сохранения профессионально подготовленного персонала и, прежде всего, посредством эффективной, сильной и устойчивой мотивации, формируемой на основе комплексного стимулирования, являющегося предметом интереса для всех групп персонала организации. В первую очередь, это означает вознаграждение людей в соответствии с их ценностью для организации, измеренной посредством их текущего и потенциального вклада в результаты организации. Это также означает признание того, что люди имеют собственные потребности и цели и что организация может развиваться только в том случае, если вознаграждение и заложенные в его основу стимулы будут соответствовать социальным, психологическим и профессиональным характеристикам персонала организации [11].

*Список литературы:*

1. Богданов Ю.Н., Зорин Ю.В., Шмонин Д.А., Ярыгин В.Т. Мотивация персонала // Методы менеджмента качества. – 2005. – № 11.
2. Генкин Б.М. Экономика и социология труда: учебник для вузов / Б.М. Генкин. – 7-е изд., доп. – М.: Норма, 2007. – 448 с.
3. Генкин Б.М. Организация, нормирование и оплата труда на промышленных предприятиях: учебник для вузов. – 4-е изд., изм. и доп. – М.: Норма, 2007. – 464 с.

4. Егоршин А.П. Управление персоналом / А.П. Егоршин. – 5-е изд. – Н. Новгород: НИМБ, 2007. – 1100 с.
5. Журавлев П.В., Карташов С.А. и др. Технология управления персоналом. – М.: Экзамен, 2000. – 575 с.
6. Зубкова А. Нормирование труда в условиях становления рыночных отношений // РЭЖ. – 2000. – № 11.
7. Литвинюк А.А. Мотивационный комплекс трудовой деятельности. – М.: МГУК, 1997.
8. Мароши М. Организация. Стимулирование. Эффективность. / Пер. с венг. – М.: Экономика, 1981. – 208 с.
9. Мескон Н., Альберт М., Хедоури Ф. Основы менеджмента. – М.: Дело, 2002. – 704 с.
10. Мисникова Л.В. Мотивация труда: виды, направления гармонизации / Л.В. Мисникова // Белорусский экономический журнал. – 2004. – № 2.
11. Митрофанова Е.А. Развитие системы мотивации и стимулирования трудовой деятельности персонала организации: теория, методология, практика: Дис. ...докт. экон. наук. 2008. – 341 с.
12. Психология управления: Курс лекций / Л.К. Аверченко, Г.М. Залесов, Р.И. Мокшанцев, В.М. Николаенко. – Новосибирск: НГАЭиУ; М.: ИНФРА-М, 1997. – 150 с.
13. Синк Д.С. Управление производительностью. – М., 1989. – 528 с.
14. Стуканова И.П. Менеджмент: учебное пособие. – М.: МГИУ, 2005. – 224 с.
15. Управление персоналом: учебник для вузов / Под ред. Т.Ю. Базарова, Б.Л. Еремина. – М.: Банки и биржи: ЮНИТИ, 2007. – 696 с.
16. Цветаев В.М. Управление персоналом / В.М. Цветаев. – СПб.: Питер, 2002. – 563 с.
17. Экономика и социология труда: учебник / Под ред. д.э.н., проф. А.Я. Кибанова. – М.: ИНФРА-М, 2012. – 584 с.

*List of literature:*

1. Bogdanov Y.N., Zorin Y.V., Shmonin D.A., Yarygin V.T. Motivation of the personnel // Quality management methods. – 2005. – № 11.
2. Genkin B.M. Labour Economics and Sociology: Studies. For higher education institutions / B.M. Genkin. – 7th prod., added – М.: Norma, 2007. – 448 p.

3. *Genkin B.M.* Organization, rationing and compensation at the industrial enterprises: The textbook for higher education institutions. – M.: 4 prod., changed and added – M.: Norma, 2007. – 464 p.
4. *Egorshin A.P.* Human resource management / A.P. Egorshin. – 5th ed. – N. Novgorod: NIMB, 2007. – 1100 p.
5. *Zhuravlev P.V., Kartashov S.A. and oth.* Technology of human resource management. – M.: Examination, 2000. – 575 p.
6. *Zubkova A.* Rationing labor under conditions of market relations // Russian economic journal. – 2000. – № 11.
7. *Litvinyuk A.A.* Motivational complex of work. – M.: MSUC, 1997.
8. *Marosi M.* Organization. Stimulation. Efficiency. / Translation from Hungarian. – M.: Economy, 1981. – 208 p.
9. *Meskon N., Albert M., Hedouri F.* Management bases. – M.: Delo, 2002. – 704 p.
10. *Misnikova L.V.* Motivation of work: types, harmonizations / L.V. Misnikova // Belarusian economic magazine. – 2004. – № 2.
11. *Mitrofanova E.A.* Development of system of motivation and stimulation of work of the personnel of the organization: theory, methodology, practice: Dissertation for the degree of Doctor of Economics. – 2008. – 341 p.
12. *Management Psychology: Lectures* / L.K. Averchenko, G.M. Zalesov, R.I. Mokshantsev, V.M. Nikolaenko. – Novosibirsk: NSUEM; M.: INFRA-M, 1997. – 150 p.
13. *Sink D.S.* Management of productivity. – M., 1989. – 528 p.
14. *Stukanova I.P.* Management: Manual. – M.: MSIU, 2005. – 224 p.
15. *Personnel Management: Textbook for Universities* / Edited T.Y. Bazarov, B.L. Eremina. – M.: Banks and Exchanges: UNITY, 2007. – 696 p.
16. *Tsvetaev V.M.* Human resource management / V.M. Tsvetaev. – SPb.: St. Petersburg, 2002. – 563 p.
17. *Labour Economics and Sociology: The textbook* / Under edition of the Doctor of Economics, the prof. A.Y. Kibanov. – M.: INFRA-M, 2012. – 584 p.

## МАГИСТЕРСКИЕ НАУЧНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

### MASTER'S RESEARCH



*Яссин Хамза Хамид Яссин (гражданин Ирака)  
магистрант ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный  
университет экономики и сервиса»,  
Россия, г. Уфа*

УДК 005.32:331.104

### ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ПЕРСОНАЛОМ ОРГАНИЗАЦИИ

Современная система управления персоналом организации претерпевает радикальные преобразования, связанные с развитием и внедрением прогрессивных технологий менеджмента предприятий, поэтому при формировании данной структуры следует учитывать успешный опыт крупнейших компаний национальной экономики. В представленной статье рассматриваются особенности развития системы управления персоналом в ОАО АНК «Башнефть». На сегодняшний день ОАО АНК «Башнефть» – динамично развивающаяся вертикально-интегрированная нефтяная компания, сформированная на базе крупнейших предприятий ТЭК Республики Башкортостан. Система управления персоналом в представленной организации ориентирована на повышение взаимной лояльности работников предприятия, обеспечивающей рост важнейших показателей эффективности функционирования персонала.

*Ключевые слова:* система управления персоналом, корпоративная политика, обучение, система оценки персонала.

### PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF THE STAFF MANAGEMENT SYSTEM OF THE ORGANIZATION

The modern staff management system of the organization undergoes radical transformations together with all Russian society therefore when forming a personnel management system it is necessary to consider prospects of development of a control system of the personnel in the organization. Article is devoted to questions of prospect of development of human resource management of the enterprise. The author considers features of a personnel management system of the organization in JSOK Bashneft. JSOK Bashneft – dynamically developing vertically integrated oil company created on the basis of the energy industries largest enterprises of the Republic of Bashkortostan. The main emphasis in JSOKBashneftis placed on development of policy of human resource management, in particular observance of the rights of workers and mutual respect.

*Key words:* personnel management system, corporate policy, training, performance appraisal system.

В экономической литературе, посвященной про- образных концепций, посвященных разработке си-  
блемам управления, существует множество разно- стемы управления персоналом организации. Для

теории управления характерен активный поиск новой парадигмы, способной определить решения современных проблем управления организацией. Одной из ключевых управленческих проблем является формирование системы управления предприятием с учетом важнейших положений теории и практического опыта реализации аналогичных проектов развития хозяйствующих субъектов.

В рамках данной проблемы управление организацией можно представить в форме формализованной структуры, состоящей из отдельных элементов с определенным набором свойств, функций и особенностей.

Управление персоналом (менеджмент персонала) – система в взаимосвязанных организационно-экономических и социальных мер по созданию условий для нормального функционирования, развития и эффективного использования потенциала рабочей силы на уровне организации.

Управление персоналом представляет собой разнообразную деятельность специальных функциональных служб организации и линейных руководителей соответствующих производственных подразделений с целью формирования личности, обладающей высокой ответственностью, коллективистской психологией, высокой квалификацией.

Вместе с тем, система управления персоналом представляет собой совокупность приемов, методов, технологий, процедур работы с кадрами.

Рассмотрим особенности эффективности системы управления персоналом на примере ОАО АНК «Башнефть». Трудовой коллектив предприятия – это более 57 тысяч сотрудников, что составляет около 3% от общей численности занятых в экономике региона.

Руководство компании несет ответственность перед коллективом по созданию благоприятных условий труда, предоставлению возможностей для профессионального роста и обеспечению достойной заработной платы. Социальные обязательства сотрудников организации закреплены в коллективном договоре.

Достижение стратегических целей в долгосрочной перспективе или решение текущих производственных задач зависит от профессионализма каждого работника. Согласно функциональной стратегии ОАО АНК «Башнефть» в области управления персоналом осуществляется постоянный набор молодых кадров, происходит развитие кадрового резерва, растет доля работников, прошедших дополнительное профессиональное обучение.

В компании для сотрудников организовано проведение образовательных программ и повышение квалификации в различных формах (от однократных семинаров до дистанционного электронного обучения). Приоритетным направлением для организации является повышение качества социальной защиты сотрудников, которые обеспечиваются дополнительным пакетом льгот, включающим в себя санаторно-курортные путевки, медицинское обслуживание и др.

Главной целью ОАО АНК «Башнефть» в области устойчивого развития в отношении с персоналом является обеспечение реализации неотъемлемого права человека на труд. Для достижения этой цели решаются задачи предоставления работникам комфортных и безопасных условий труда, конкурентоспособной заработной платы и социального пакета.

Политика организации в отношении персонала заключается в привлечении, развитии и удержании квалифицированных и компетентных сотрудников, создающих акционерную стоимость компании.

В 2012 году Совет директоров утвердил актуализированную функциональную стратегию в области управления персоналом, в соответствии с которой осуществляется постоянный набор молодых сотрудников, проводятся мероприятия по развитию кадрового резерва и дополнительного обучения.

Средний возраст персонала компании на конец 2012 года составил 41,6 года. Рост показателя по сравнению с 2011 годом (40,8 года) связан с включением в базу расчета персонала нефтесервисных предприятий (табл. 1).

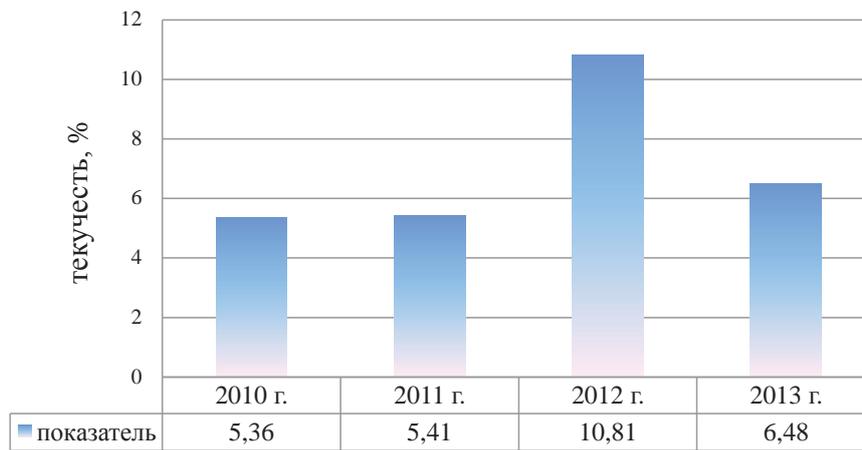
*Таблица 1*

**Анализ структуры кадров по возрастному составу**

<b>Возраст, лет</b>	<b>2013 г.</b>
до 30	17,5%
30–39	25,5%
40–49	31,4%
50–59	25,2%
старше 60	0,4%

Возрастная структура персонала формируется традиционно таким образом, что две трети сотрудников относятся к возрастной категории от 30 до 50 лет, что обеспечивает оптимальное сочетание физических ресурсов и профессионального опыта персонала.

Показатель текучести кадров организации в 2011 году составил 5,41%. Рост по сравнению с 2010 годом (4,28%) связан с включением в периметр Группы «Башнефть» сервисных предприятий (см. рис.).



Показатели текучести кадров организации

В 2012 году организация продолжила реализацию функциональной стратегии в области управления персоналом, в рамках которой идет посто-

янный набор молодых сотрудников и проводится дополнительное обучение работников в различных формах (табл. 2).

Таблица 2

**Формы обучения в ОАО АНК «Башнефть»**

Категория	Метод и сроки обучения
Профессиональное обучение	Коллективные системы учения – обучения; долгосрочное обучение
Обучение, направленное на развитие компетенций, в том числе управленческих	Дистанционное электронное обучение; среднесрочное обучение (программы повышения квалификации общей продолжительностью от 72 до 500 учебных часов)
Языковые курсы	Развивающее обучение; краткосрочное обучение (тренинги / курсы / семинары общей продолжительностью до 72 учебных часов)
Обучение, направленное на обеспечение безопасных условий труда, включая обучение согласно требованиям законодательства по охране труда и промышленной безопасности	Дистанционное электронное обучение; среднесрочное обучение (программы повышения квалификации общей продолжительностью 80 часов)

В соответствии с вышеупомянутым, разработана и практикуется процедура ежегодной комплексной оценки персонала с учетом уровня профессиональной подготовки, развития компетенций и выполнения ключевых показателей эффективности. Результаты ежегодной оценки используются

для планирования и организации обучения персонала, определения состава кадрового резерва, подготовки предложений руководству предприятия относительно пересмотра заработной платы конкретных сотрудников и принятия иных управленческих решений (табл. 3).

Таблица 3

**Ресурсы ОАО АНК «Башнефть» по стимулированию и мотивации персонала**

Ресурсы организации	Содержание ресурса	Направления использования ресурса
Организационные	Совершенствование организационно-функциональной структуры управления персоналом	Разработка форм стимулирования с учетом интересов организации и потребностей работников
Технологические	Описание различных процессов, связанных с управлением персоналом: отбор, подбор, расстановка, оценка, обучение, увольнение и т. д.	Описание и совершенствование процессов и методик, позволяющих оценить удовлетворенность трудом, а также количество и качество результатов труда персонала

Ресурсы организации	Содержание ресурса	Направления использования ресурса
Управленческие	Совершенствование процедур принятия решений, методов управления персоналом; осуществление контроля над исполнением решений и эффективностью системы управления персоналом	Совершенствование процедур и методов управления мотивацией персонала, контроль эффективности данных направлений
Информационные	Сбор, обработка, подготовка, анализ информации о работниках и результатах их труда	Сбор, обработка, подготовка, анализ информации об удовлетворенности трудом, а также взаимосвязи между используемыми стимулами и результатами деятельности персонала
Материальные (имущественные)	Определение и контроль над соблюдением требований к количеству и качеству рабочих помещений и средствам труда	Определение и контроль над соблюдением требований к «факторам гигиены». Совершенствование материальной основы управления мотивацией и стимулированием труда
Кадровые	Анализ структуры и состава (количественный, качественный) персонала	Влияние на количественные и качественные мотивационные характеристики работников
Репутационные	Определение требований к сотрудникам, являющимся представителями организации	Формирование на рынке труда имиджа организации как привлекательного работодателя

Таким образом, перспективная система управления персоналом ОАО АНК «Башнефть» строится на принципах взаимоуважения сотрудников вне зависимости от занимаемых ими должностей и ориентирована на создание атмосферы, благоприятной для достижения общего результата.

*The author of article gratitude the Ministry of higher education of Iraq for support science activity.*

*Список литературы:*

1. *Веснин В.Р.* Управление персоналом. Теория и практика: учебник /В.Р. Веснин. – М.: ТК Велби: Проспект, 2011. – 688 с.
2. *Кибанов А.Я.* Основы управления персоналом: учеб. / А.Я. Кибанов. – М.: ИНФРА-М, 2011. – 304 с.

3. *Основы управления персоналом: учеб.* / Под ред. Т.В. Розареновой. – М.: ГАСБУ, 2011. – 328 с.

4. *Отчет* об устойчивом развитии и социальной ответственности компании ОАО АНК «Башнефть» за 2012 год.

*List of literature:*

1. *Vesnin V.P.* Human resource management. Theory and practice: textbook/century R. Vesnin. – M.: Shopping Mall Velbi, Publishing house Prospectus, 2011. – 688 p.
2. *Kibanov A.Ya.* Of a human resource management basis: studies. / A.Ya. Kibanov. – M.: INFRA-M, 2011. – 304 p.
3. *Human resource management bases: studies / Under the editorship of Rozaryonova TV.* – M.: GASBU, 2011. – 328 p.
4. *The report on a sustainable development and social responsibility of the JSC ANK Bashneft company for 2012.*



*Аль-Мохаммеди Ясир Латиф (гражданин Ирака)  
магистрант ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный  
университет экономики и сервиса»,  
Россия, г. Уфа*

УДК 005.96:331.104

## К ВОПРОСУ УПРАВЛЕНИЯ ЧЕЛОВЕЧЕСКИМИ РЕСУРСАМИ

Статья посвящена вопросам управления человеческими ресурсами. Экономические аспекты управления человеческими ресурсами выступают как условия конкурентоспособности, оказывают существенное влияние на повышение эффективности производства, формирования численности персонала, его профессионально-квалификационного состава, эффективно используемого по уровню образования, по времени и т. д. Все большее значение приобретает социальный аспект кадровой работы, что приводит к качественной смене акцентов кадровой политики в сторону учета личных интересов работников, усиления роли мотивации.

Автором рассматриваются особенности управления человеческими ресурсами в ОАО «Газпром». Основной акцент сделан на кадровую политику компании, в частности, на обучение персонала.

*Ключевые слова:* человеческие ресурсы, человеческий капитал, кадровая политика, эффективность, обучение.

## THE QUESTION OF HUMAN RESOURCES

Article is devoted to human resource management. Economic aspects of human resource management have a major impact on the efficiency of production as the conditions of competitiveness, effectiveness of the company activities, formation headcount, professional qualification structure, effectively used by its educational level, time, etc. Becoming increasingly important social aspect of personnel work, which leads to a qualitative change of emphasis in the direction of personnel policy taking into account personal interests of workers, strengthen the role of motivation.

The author considers the features of human resource management in OJSC «Gazprom». The main emphasis is on the personnel policy of the company, particularly in the training of personnel.

*Key words:* human resources, human capital, personnel policy, efficiency, training.

Люди являются наиболее ценным ресурсом страны и организации. Поэтому основой управления любой экономической системой должно быть управление человеческими ресурсами. Человеческие ресурсы являются основным средством производства, поэтому повышение кадрового потенциала – основа достижения стратегических целей организации. Эффективное управление человеческими ресурсами и создание в коллективе благоприятного климата, инвестиции в человеческий капитал повышают кадровый потенциал.

Термин «человеческие ресурсы» подчеркивает отличие трудовых ресурсов от других ресурсов производства, которое заключается во влиянии нематериальной мотивации, психологического воздействия, взаимосвязи интересов личности с целями организации, на производственную деятельность организации [1]. Человеческий ресурс отражает не только

профессионализм персонала (трудового ресурса), но и качественные характеристики личности, влияющие на экономическую деятельность, – интеллект, умение взаимодействовать с окружающими, стремление к самосовершенствованию, психологическая совместимость, культура, корпоративный патриотизм. Человеческий капитал отражает ту ценность, которую получила организация в результате инвестиций в человеческие ресурсы.

Человеческие ресурсы – это сумма физических и моральных качеств каждого члена коллектива, которые определяют способность организации воплощать свои цели в реальность. Физические качества определяются состоянием здоровья работника, его трудоспособностью, психотипом, возрастом, полом, трудовыми навыками. В состав моральных качеств входят образованность, культура, творческая активность, интеллект, нравственность, самоуважение,

способность к самоконтролю, умение адаптироваться к изменяющимся условиям и принимать нестандартные решения.

Эффективность системы управления персоналом и уровень инвестиций в человеческий капитал определяют состояние человеческих ресурсов [2].

Количественная оценка человеческих ресурсов может определить лишь незначительную часть его качеств, таких как квалификация, пол, возраст, стаж работы, образованность, состояние здоровья. Анализ человеческих ресурсов по сумме физических и моральных качеств производится с помощью бальной оценки его количественных и качественных особенностей. Суммарная оценка в баллах дает представление о соответствии персонала перспективным целям организации и является основой для выработки мероприятий по повышению кадрового потенциала.

Рассмотрим особенности управления человеческими ресурсами на примере ОАО «Газпром». На 31 декабря 2012 года численность работников обществ Группы «Газпром» составила 431 229 человек, в том числе 27358 человек занято в компаниях Группы, зарегистрированных за пределами территории России.

Масштабы деятельности ОАО «Газпром» таковы, что имеют стратегическое значение для развития всей экономики страны. Отсюда вытекает ряд важнейших принципов в деятельности Группы «Газпром» – относиться внимательно к интересам общества, всецело содействовать социально-экономическому развитию российских регионов, созданию в них благоприятного делового климата, поддержанию достойных условий труда, социального и духовного благополучия людей.

Руководствуясь Конвенциями Международной организации труда, Группа «Газпром» соблюдает международные стандарты по вопросам свободы ассоциаций, заработной платы, продолжительности рабочего дня и условий труда, вознаграждения трудящихся за труд, социального страхования, предоставления оплачиваемого отпуска, охраны труда и др. [2]. Система непрерывного фирменного профессионального образования персонала, которую проводит ОАО «Газпром», способствует повышению эффективности выполнения производственных задач трудовыми коллективами.

22 октября 2012 года состоялось долгожданное событие – был дан старт программе профессиональной переподготовки «МВА Газпром: Управление человеческими ресурсами». Эта программа была специально разработана Корпоративным институтом по инициативе и заказу Департамента по управлению персоналом ОАО «Газпром» как уникальный проект, созданный под определенную категорию руководителей, их задачи, под развитие тех компетенций, которые определены корпоративными требованиями ОАО «Газпром». Первыми слушателями стали заме-

стители генеральных директоров по кадрам и социальному развитию, директора по персоналу (7 чел.) и «кадровый резерв» на эти должности (11 чел.).

Программа «МВА Газпром» ставит своей задачей совершенствование навыков управления человеческими ресурсами в соответствии с лучшими практиками ОАО «Газпром» и международных компаний нефтегазового профиля, а также расширение знаний участников в области современного рынка труда, экономики, менеджмента, финансов, правовых вопросов [4]. Ее продолжительность два года. Участникам предстоят семь основных 10-дневных модулей и 8-й – завершающий модуль, который предполагает защиту аттестационной работы. Особенность программы состоит в том, что она носит прикладной характер, поскольку основной акцент делается на передовые методы обучения: тренинги, деловые игры, бизнес-симуляции, практикумы, круглые столы, дискуссии, стажировки и выездные занятия.

С 4 по 15 февраля 2013 года в Корпоративном институте был проведен 2-й модуль программы профессиональной переподготовки «МВА Газпром: Управление человеческими ресурсами». В первую группу слушателей Корпоративного института, обучающихся по программе МВА-Газпром, вошли 18 руководителей кадровых служб дочерних организаций ОАО «Газпром». Второй модуль был посвящен следующим дисциплинам: «Менеджмент», «Стратегический менеджмент» и «Управление человеческими ресурсами». Занятия проводили ведущие российские эксперты и преподаватели бизнес-школ России [5].

Поскольку программа носит практико-ориентированный характер, то значительное время в ходе обучения было уделено интерактивным методам обучения.

Политика управления человеческими ресурсами ОАО «Газпром» предусматривает обеспечение единых подходов в работе с персоналом с учетом региональной специфики. При этом основными принципами такой политики являются:

- максимальная гибкость компании в управлении персоналом;
- постоянное совершенствование методов управления человеческими ресурсами на основе внедрения современных кадровых технологий;
- способность быстро и эффективно адаптироваться к изменениям социально-политических и внешних социально-экономических факторов;
- профессионализм персонала;
- формирование трудовых коллективов, состоящих из высококвалифицированных работников, стремящихся максимально реализовать свой потенциал в решении технических, экономических и социальных задач компании;
- эффективность в управлении человеческими ресурсами;

– непрерывность планирования процессов управления персоналом на основе регулярной оценки состояния человеческих ресурсов;

– прозрачность и открытость в управлении человеческими ресурсами;

– преемственность – сохранение позитивных традиций в управлении человеческими ресурсами компании [2].

Для обеспечения эффективного использования потенциала персонала компания ОАО «Газпром» регулярно осуществляет аудит состава и движения человеческих ресурсов, аттестацию руководителей и специалистов, развитие действующих и внедрение новых форм организации труда.

Только профессионализм работников, достижение ими стабильно высоких результатов работы, нацеленность на развитие и внедрение инноваций, приверженность корпоративным ценностям являются необходимыми условиями повышения их материального уровня и продвижения по службе, индикатором их полезности.

*The author of article gratitude the Ministry of higher education of Iraq for support science activity.*

*Список литературы:*

1. Боровских Е.А. Эффективность инвестиций в человеческий капитал // Ярославский педагогический вестник. – 2012. – №1. – С. 104–108.

2. *Кадровая* политика ОАО «Газпром» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gazprom.ru/careers/hr-policy/>.

3. *Кадровый* потенциал организации // Мир экономики. Экономический интернет-журнал. – 2011. – № 11.

4. *Корчагин Ю.А.* Широкое понятие человеческого капитала. – Воронеж: ЦИРЭ, 2009.

5. *Краснова Н.* MBA Газпром: Управление человеческими ресурсами [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://krasnova.su/2013/05/21/mba>.

6. *Программа* «MBA Газпром: Управление человеческими ресурсами» // Корпоративный институт Газпром. – 2012. – № 10.

*List of literature:*

1. *Borovskih E.A.* Efficiency of Investment in Human Capital // Yaroslavl Pedagogical Magazine. – 2012. – № 1. – p. 104–108.

2. *Personnel Policy* OJSC Gazprom [Electronic resource]. – URL: <http://www.gazprom.ru/careers/hr-policy/>.

3. *Personnel Potential* Organization // World Economy. Economic Internet Magazine. – 2011. – № 11.

4. *Korchagin Y.A.* Broad Concept of Human Capital. – Voronezh RCRE 2009.

5. *Krasnova N.* MBA Gazprom: Human Resource Management [Electronic resource]. – URL: <http://krasnova.su/2013/05/21/mba>.

6. *The Gazprom* MBA: Human Resource Management Program // Corporate University Gazprom. – 2012. – № 10.



*Альнайли Мхсен А.М. (гражданин Ирака)  
магистрант ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный  
университет экономики и сервиса»,  
Россия, г. Уфа*

УДК 331

## ФОРМИРОВАНИЕ КОРПОРАТИВНОЙ СТРАТЕГИЧЕСКОЙ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ ОРГАНИЗАЦИИ

В настоящей публикации рассматриваются современные стратегические ориентиры в развитии российского маркетинга. Основные факторы, влияющие на появление новых стратегий и инструментов маркетинга. Современный подход к стратегичности компании: определение набора инструментов стратегического анализа и планирования и создания на этой базе комплексной модели стратегического планирования. Точки контакта с клиентом и набор конкретных инструментов: сайт, регулярные информационные обзоры, e-mail рассылки, ведение блога на профессиональную тематику. Маркетинг взаимоотношений и системы CRM.

*Ключевые слова:* онлайн- и оффлайн-маркетинг, таргетирование, интернет-маркетинг, digital marketing, стратегичность.

## CORPORATE AND STRATEGIC DEVELOPMENT MODEL FORMATION

This publication examines the current strategic guidelines in the development of Russian marketing. The main factors influencing the emergence of new strategies and marketing tools. Targeting on «time and place» products and services (be in the right place at the right time) as a result of the use of search engines when choosing a product and part of the process of interaction on a digital level. Online and offline integration as a modern communication strategy. Digital marketing (digital marketing) and its role in enhancing the activity of brands in social media. Marketing as the basis and driving force of market strategy. The main trends of modern strategies and applications of corporate marketing. Audit and development of corporate marketing and sales, distribution networks, customer support systems. Modern approach to the company of strategy: defining a set of tools of strategic analysis and planning and development at the base of an integrated model of strategic planning. Point of contact with the client and a set of specific tools: website, regular news summaries, e-mail newsletters, blogging on professional topics. Relationship marketing system and CRM.

*Key words:* online and offline marketing, digital marketing strategic, targeting.

Современный маркетинг, как теория, так и практика, носит интегрированный характер. Это доказывает актуальность применения как традиционных стратегий маркетинга, так и постоянное появление новых. И тем не менее, в настоящее время маркетинг развивается быстрее, чем когда-либо прежде. Это связано не только с его внутренним ростом и взрослением, но и по большей части из-за внешнего влияния рынков и клиентов.

Клиенты и рынки сегодня функционируют иначе. Они структурно меняются, происходит смена их приоритетов, ожиданий и стремлений, быстрее, чем когда-либо в истории маркетинга. У современных менеджеров сформировалась новая потребность в области управления рыночной деятельностью компании. Бизнес-структуры стремятся к реализации маркетинговых программ на основе современных технологий. Выстраивают бизнес-стратегию компании через создание долговременной лояльности клиентов и повышения рыночной капитализации компании.

С растущим количеством конкурентов и возможностей компании должны быть сосредоточены на маркетинговом умении создавать образы с опорой на фундаментальные основы маркетинга и лучшие новые идеи, чтобы вдохновлять, привлекать, присоединять к идее и делать больше для людей.

Удовлетворить эту потребность и сформировать конструктивный взгляд на маркетинговую деятельность призваны современные стратегии.

Необходимо отметить три основных фактора, определяющим образом повлиявших на появление новых стратегий и инструментов маркетинга. Это – глобализация, гиперконкуренция и Интернет. Основная сила рынка – гиперконкуренция, заключающаяся в том, что компании могут производить больше товаров, чем способны продать, а это ощутимо сказывается на цене. Кроме того, это заставляет компании «закладывать» в цену возможности более широкой дифференциации товаров. Однако по большей части такая дифферен-

циация – психологическая, а не реальная. Но и в этом случае преимущество компании сохраняется недолго в условиях экономики, позволяющей быстро перенять любое новшество. Все три силы оказывают дополнительное давление на цены [1].

### *Online- и offline-интеграция*

В настоящее время встает вопрос о выборе между традиционными и цифровыми медиа, используемыми в маркетинге. Приходит понимание, что одно без другого неэффективно. На сегодняшний день online-пространство все больше охватывает различные аспекты нашей жизни, но вместе с тем живое общение не теряет своей актуальности.

Маркетологи, предугадывая потребности клиентов и строя маркетинговые коммуникации с ними, интегрируют online- и offline-активности. В связи с этим активно развивается и внедряется в практику компаний интернет-маркетинг. Интернет-маркетинг – это все тот же маркетинг, только посредством онлайн-каналов коммуникаций (сайты, интернет-реклама).

Возникновение и развитие «вирусного маркетинга» – передачи информации о бренде, акциях и мероприятиях «из уст в уста» на бесплатной и правдоподобной основе – стало, благодаря цифровым медиа, еще более влиятельным. Необходимо вести постоянный диалог с потребителем, вовлекать его, взаимодействовать с потребителем как в интернет-пространстве, так и за ним. Он может быть вовлечен в создание нового товара или сообщения.

В попытке сделать потребителей локальными сторонниками бренда появились новые способы продвижения, которые связаны с вовлечением потребителя в какие-нибудь действия. «Брендинг через игры» – «игрофикация» – это привлекательные способы погрузить клиентов в бренд до или после покупки. Этот тактический прием – смесь игрового процесса, активных продаж и product placement.

Одним из динамично развивающихся трендов современного маркетинга является цифровой маркетинг (digital marketing). С проникновением в жизнь современного покупателя социальных сетей можно говорить об активном диалоге с ним. Именно поэтому в последние годы повысилась активность брендов в социальных медиа и данная тенденция по прогнозам аналитиков маркетинга будет набирать обороты. Наибольший интерес по динамике представляют Facebook и Twitter, однако важно понимать, что в таких социальных медиа, популярных не только в России, как «Одноклассники» и «ВКонтакте», активность не прекратилась, а приобрела свои особенности. Поэтому планируя маркетинговые коммуникации с потребителями в социальных медиа, необходимо обращать внимание не только на популярность сети, но и понять, где именно находится целевая аудитория компании. Так как сегодня социальные медиа имеют возрастную градацию [2].

В последние годы на рынке отмечается большое количество «микропродавцов». Социальные сети дают возможность продавать, не создавая специальных интернет-магазинов. Достаточно создать свой профиль, выставить товар и сделать рассылку. Конечно, наличие таких продавцов не создает проблемы известным брендам и крупным продавцам, но дает возможность дать стартап своему бизнесу, особенно для молодых и начинающих предпринимателей [3].

Следующая тенденция развития маркетинга – стратегичность. Использование маркетинга в качестве основы и движущей силы рыночной стратегии компании. Сегодня слишком часто отдел маркетинга ограничивается одним «Р» – занимается только продвижением товара, а другие отделы определяют характеристики продукта, его цену и место. Планирование и контроль всех составляющих 4Р определяют эффективность маркетинга.

Современный рынок диктует поиск новых бизнес-моделей. Необходимо переосмысление того, как компания создает ценность для клиентов через партнерские связи с логистикой товаров и поставкой партнерам и розничным сетям. Подобное переосмысление позволяет изменить доходы, стоимость продукции и создать новую стоимость.

Современный подход к стратегичности компании диктует решение об определении набора инструмен-

тов стратегического анализа и планирования и создания на этой базе комплексной модели стратегического планирования. Наиболее важными инструментами современного стратегического анализа являются:

- оценка маркетинговой состоятельности компании: от анализа текущего уровня и факторов формирования лояльности корпоративных клиентов до определения рыночной позиции компании;
- выявление ключевых показателей развития инфраструктурных и высокотехнологичных рынков. Многофакторный отраслевой анализ и прогнозирование, в том числе прогноз развития новых рынков, прогноз спроса;
- многокритериальная сегментация рынка, учитывающая особенности B2B рынков сбыта. Профилирование клиентских групп и лиц, принимающих решения о корпоративных закупках;
- реконструкция маркетинговых стратегий конкурирующих компаний на B2B рынках; анализ лучших международных практик;
- анализ схем сбыта и исследование потенциальных посредников – партнеров по корпоративным продажам, в том числе определение сетей потенциальных партнеров по кросс-маркетингу и кросс-продажам.

#### Ключевые тренды рынка бизнес-маркетинга

В ходе исследования рынка бизнес-маркетинговых услуг, проведенного информационно-рейтинговой компанией «ЮНИПРАВЭКС», были определены основные положительные и отрицательные тенденции в данном сегменте рынка.

Среди положительных трендов треть респондентов отметила рост числа бизнес-маркетинговых организаций и исследовательских коллективов, а каждый четвертый – расширение региональных рынков сбыта продукции (товаров и услуг). Предложение заказчикам полного цикла обслуживания – Full Service как перспективный тренд выделили 18% опрошенных. Повышение качества проведенных исследований с удовлетворением подчеркнули 16% экспертов. Интеграция информационных и исследовательских технологий явилась для 12% респондентов краеугольным камнем при построении системы инновационного бизнес-маркетинга. Ключевые тренды рынка бизнес-маркетинговых исследований со знаком «+» представлены на диаграмме (рис. 1).

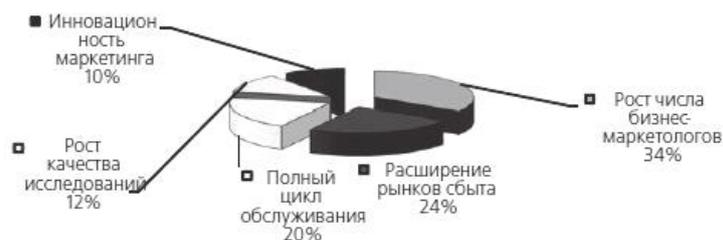


Рис. 1. Бизнес-маркетинг: тренды со знаком «+»

Источник: Экспертно-аналитическая и информационно-рейтинговая компания «ЮНИПРАВЭКС».

Данные: Рейтинговый мониторинг UNi (Маркет)

- Рост числа бизнес-маркетологов – 30%.
- Расширение рынков сбыта – 24%.
- Полный цикл обслуживания – 18%.
- Рост качества исследований – 16%.
- Инновационность бизнес-маркетинга – 12%.

В то же время к отрицательным тенденциям респонденты, бизнес-маркетологи и эксперты-исследователи отнесли: отсутствие регулярных государственных и муниципальных заказов на проведение различного рода исследований в государственном и муниципальном секторе экономики. Это было отмечено в 43% ответах, отрицательное влияние краткосрочных («сиюминутных») целей предприятия-заказчика на интерпретацию полу-

ченной в ходе исследования долгосрочной («перспективной») (в том числе прогнозной) информации – свыше трети. Слабое использование заказчиками возможностей аутсорсинга бизнес-маркетинговых услуг с недоумением выявили 13% опрошенных. Излишнее увлечение отдельных «исследователей» зарубежными методиками, «искажающими реальную картину российского потребительского рынка», возмущало каждого десятого респондента. Снижение доли бизнес-маркетинговых исследований на совокупном рынке маркетинговых коммуникаций как отрицательный тренд составило 3%. Ключевые тренды рынка бизнес-маркетинговых исследований со знаком «–» представлены на диаграмме (рис. 2).

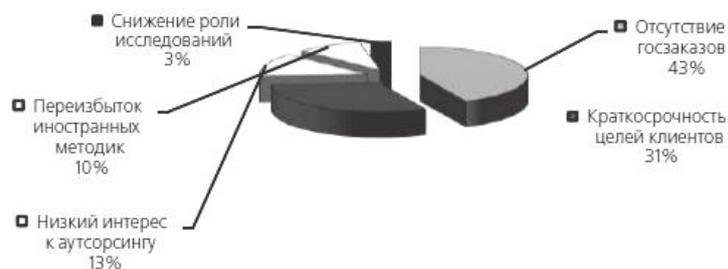


Рис. 2. Бизнес-маркетинг: тренды со знаком «–»  
Источник: Экспертно-аналитическая и информационно-рейтинговая компания «ЮНИПРАВЭКС».  
Данные: Рейтинговый мониторинг UNi (Маркет)

- Отсутствие госзаказов – 43%.
- Краткосрочность целей клиентов – 31%.
- Низкий интерес к аутсорсингу – 13%.
- Переизбыток иностранных методик – 10%.
- Снижение роли исследований – 3%.

На основе анализа рынка бизнес-маркетинговых услуг можно сделать прогноз стратегии его развития на долгосрочную перспективу, базирясь на пессимистическом, оптимистическом и реально-вероятном вариантах.

Согласно пессимистическому варианту, несмотря на заметный рост экономической активности, ввиду «узости рынка», «неготовности руководителей» и отсутствия у потенциальных клиентов «заинтересованности и финансовых возможностей» спрос на маркетинговые услуги либо не будет повышаться, либо будет расти низкими темпами еще долгие годы.

Оптимистический вариант предполагает цивилизованное развитие бизнес-маркетинга как ведущей отрасли маркетинговых услуг/исследований только после значительных инвестиций в инфраструктуру данного сегмента рынка со стороны профессиональных объединений (ассоциаций, гильдий, маркетинговых систем и др.).

Реально-вероятный вариант основывается на эволюционном пути развития, в результате которого главными «регуляторами рынка» выступают следующие факторы: конкурентоспособность, са-

морегулируемость, инвестиционная привлекательность отрасли, появление «независимых лидеров», действующих самостоятельно, без оглядки [3].

Маркетинг развивается параллельно с развитием информационных технологий. Вязкий и плотный рынок товаров и услуг требует иных подходов, скорости движения информации от производителя к потребителю, сокращения барьеров и дистанции между ними. Новое поколение брендов формирует рынки прямо сейчас. Вместо того, чтобы превращаться в крупные корпорации, они стараются оставаться малым частным бизнесом, как правило, во главе с маркетологом, на небольших и/или быстро развивающихся рынках. Сегодня рынок диктует смену приоритетов, ожиданий и стремлений, быстрее, чем когда-либо в истории маркетинга. Медленный переход от маркетинга с ориентацией на продукт к клиентоориентированному маркетингу, где есть идеи и бренды, имеет большее значение, чем патенты и производственные процессы. Такой подход требует новых идей, новых проектов и другого мышления.

*The author of article gratitude the Ministry of higher education of Iraq for support science activity.*

*Список литературы:*

1. Комлер Ф. 300 ключевых вопросов маркетинга. Издательство «Олимп-бизнес», 2006 г.

2. Юрасов А.В., Иванов А.В. Интернет-маркетинг. Издательство «Горячая линия-Телеком», 2012 г.
3. Данченко Л. Маркетинг в социальных медиа. Интернет-маркетинговые коммуникации. Издательство «Питер», 2013 г.
4. Аналитический обзор рынка маркетинговых бизнес-услуг в России. Информационно-рейтинговая компания «ЮНИПРАВЭКС» // Промышленный маркетинг. – 2010. – № 6.

*List of literature:*

1. Kotler F. 300 key marketing issues. Publisher «Olimp business», 2006.
2. Yurasov A.V., Ivanov A.V. Internet marketing. Publisher «Hotline Telecom», 2012.
3. Danchenok L. Social Media Marketing. Intern-marketing communications. Publisher «Peter», 2013.
4. Analytical review of marketing services business in Russia. Information-rating company «YUNIPRAVEKS» // Industrial Marketing. – 2010. – № 6.



*Духхани Адил Башир Дахир (гражданин Ирака)  
магистрант ФГБОУ ВПО «Уфимский государственный  
университет экономики и сервиса»,  
Россия, г. Уфа*

УДК 3361.042.2(470+536.2+73)

## СРАВНЕНИЕ ФИНАНСОВЫХ СИСТЕМ В США, РФ И ОАЭ

Задачей данной статьи было сопоставить характер и масштабы финансовой системы России с финансовыми системами других стран, чтобы обозначить возможные направления ее развития. В результате была задана скорее система координат, ориентиры для более глубокого анализа, динамики финансовой системы, направлений ее развития, оставлены за рамками работы.

*Ключевые слова:* финансовая система, рынок капитала, Центральный банк, коммерческие банки, инвестиционные банки, финансовые институты, финансовые посредники, Федеральные резервные банки, биржи, банковская система, сбережения населения.

## COMPARISON OF FINANCIAL SYSTEMS IN THE USA, RUSSIAN FEDERATION, UNITED ARAB EMIRATES

The objective of this article was to compare the nature and extent of the financial system in Russia with financial systems of other countries, to identify possible areas of development. As a result, most were given a coordinate system reference points for more in-depth analysis, in-depth analysis of the dynamics of the financial system, the directions of its development, is left outside work.

*Key words:* financial system, capital market, the Central Bank, commercial banks, investment banks, financial institutions, financial intermediaries, the Federal Reserve Banks, stock exchanges, banking, savings.

На повестке дня стоит задача обеспечить устойчивый рост экономики России в долгосрочном плане, с перспективой достижения уровня благосостояния развитых стран. Сложность заключается в том, что российская экспортно-ориентированная экономика находится в зависимости от внешних факторов, что делает экономический рост государства уязвимым. Выход заключается в развитии внутренних производств, модернизации и диверсификации экономики.

Одним из условий для решения данной задачи является развитие финансовой системы, которая должна обеспечить финансирование экономического роста за счет внутренних механизмов.

Финансовая система – совокупность всех участников рынка капитала (и взаимосвязей между ними). Рынок капитала (финансовый рынок) – совокупность финансовых институтов, которые в качестве финансовых посредников перераспределяют

финансовые ресурсы (капитал) между кредиторами и заемщиками.

Сначала рассмотрим финансовую систему ОАЭ. В Объединенных Арабских Эмиратах функционируют 47 коммерческих банков, имеющих 350 филиалов. Из них 28 являются иностранными банками (с более чем 200 филиалами). Федеральный закон ограничивает число филиалов иностранных банков до восьми [6].

Финансирование реэкспорта банками составляет значительную долю объема финансирования торговли, что расценивается как благоприятный признак, предвещающий дальнейший рост. Коммерческие банки предлагают краткосрочные кредиты (3–6 месяцев). Проекты финансируются, как правило, на период до 5 лет. Потребительское финансирование также растет быстрыми темпами. Важно отметить, что местные банки имеют хорошо налаженные корреспондентские связи с международными банками.

Закон о Центральном банке определяет пять главных видов финансовых учреждений ОАЭ – коммерческие банки, инвестиционные банки, финансовые институты, финансовые посредники и денежные посредники. Все они должны получить лицензии как от Центробанка, так и от местных контролирующих органов. Помимо этих пяти категорий, законы ОАЭ допускают деятельность финансовых или инвестиционных консультантов. Эти консультанты не обязаны получать лицензию Центробанка.

*Коммерческие банки.* Закон о Центральном банке определяет коммерческий банк как учреждение, принимающее средства от населения, предоставляет кредиты и оказывает иные финансовые услуги (например, маркетинг и продажа инвестиционных продуктов и услуг, включая продажу ценных бумаг).

*Инвестиционные банки.* Инструкции Центробанка регулируют деятельность инвестиционных банков. Инвестиционные банки – это коммерческие банки или банки развития, обеспечивающие среднесрочное или долгосрочное финансирование. Центробанк разрешает инвестиционным банкам в ОАЭ предлагать финансовые продукты и услуги, включая выпуск финансовых инструментов и управление инвестиционными портфелями.

В июне 1997 года Эмиратская банковская группа, которую контролирует правительство Дубая, основала первый в ОАЭ Взаимоинвестиционный фонд с начальным капиталом 8,2 млн. долларов США. Этот Фонд впервые обеспечил негражданам ОАЭ возможность приобретать ценные бумаги страны (что раньше жестко контролировалось) на сумму до 500 тыс. дирхамов. Небывалый спрос со стороны иностранных инвесторов побудил Центробанк ОАЭ повысить предельный лимит иностранных инвестиций в ценные бумаги с первоначальных 20 до 49%.

Когда Фонд 17 июня 1997 года закрыл свободную подписку на ценные бумаги, объем инвестиций составил 74,5 млн. долларов США [6].

*Финансовые институты.* Закон о Центральном банке разрешает финансовым институтам ссужать деньги и осуществлять другие финансовые операции, но он не разрешает им принимать вклады. Отличие финансовых институтов от коммерческих банков состоит в том, что они могут (а коммерческие банки нет) давать в лизинг машины и оборудование.

*Финансовые посредники.* Финансовые посредники – это брокеры. Инструкции Центробанка разрешают брокерам, имеющим лицензии, рекламировать и продавать иностранные и местные акции и финансовые инструменты со своими комиссионными. Как местные, так и иностранные компании могут получить лицензии на занятие брокерством.

*Денежные посредники.* Денежные посредники – это менялы. Им не разрешается рекламировать или продавать инвестиционные продукты и услуги.

*Инвестиционные консультанты.* Центральный банк ОАЭ не публиковал каких-либо инструкций по инвестиционным консультантам. Однако в отдельных эмиратах компании, имеющие лицензию, могут консультировать клиентов по различным инвестиционным стратегиям, но не могут напрямую продавать инвестиционные продукты. Эта продажа затем обычно происходит за пределами ОАЭ. Консультанты также не вправе получать от клиентов инвестиционные средства, хотя они могут содействовать в перечислении этих средств. Консультанты не могут оказывать кредитные услуги или открывать счета для клиентов, однако им разрешается содействовать открытию счетов у брокеров и банков. При наличии соответствующей доверенности, консультант может также управлять такими счетами.

В 2002 году власти Дубая разработали план создания Дубайского международного финансового центра (ДМФЦ), который был открыт в 2003 году, а начал свою деятельность лишь в конце 2004 года. В ДМФЦ было создано Регулирующее управление, которое принимает заявки от компаний и организаций (начиная с октября 2002 г.), желающих открыть предприятие в ДМФЦ. Регулирующее управление обрабатывает эти заявки и рассматривает вопросы о выдаче лицензий заявителям, удовлетворяющим всем требованиям. ДМФЦ опубликовал данные о своей структуре в июне 2003 года [6].

В июле 2003 года Федеральный Кабинет ОАЭ принял федеральный декрет, согласно которому ДМФЦ наделяется широкими полномочиями. Принятие этого декрета, которым также разрешается создание в ОАЭ свободных финансовых зон, означало для ДМФЦ серьезный шаг вперед. В Центре состоялась конференция Мирового банка и Всемир-

ного валютного фонда. В июле 2004 года Правительство Дубая гарантировал юридическую независимость ДМФЦ.

Среди международных организаций, подавших заявки в ДМФЦ для регистрации, был и «Дойче Банк», филиал которого расположился в финансовом районе Дубая.

Компаниям по управлению активами, банкам и другим финансовым учреждениям, которые регистрируют свои штаб-квартиры в Дубайском международном финансовом центре (ДМФЦ), разрешено работать с местными богатыми гражданами. Директор Регулирующего управления ДМФЦ Филип Торп заявил, что хотя фирмам, базирующимся в ДМФЦ, не разрешается заниматься розничной торговлей в Дубае, они вправе работать с физическими лицами, чье состояние превышает 5 млн дирхамов.

В настоящее время Регулирующее управление центра проводит переговоры с другими региональными регулирующими органами, чтобы обеспечить хорошее рабочее взаимодействие с ними [6].

Далее дадим характеристику финансовой системе США. Постепенно складывавшаяся на протяжении нескольких веков финансовая система США последние несколько десятилетий остается самой мощной в мире. В ходе регулярно случающихся кризисов финансовой системе Соединенных Штатов Америки уже много раз предсказывали крах. Но, несмотря на все высказывания именно американский доллар продолжает оставаться свободно обращающейся во всех странах резервной валютой, а самые дорогие мировые компании все еще находятся в США. Именно поэтому данную систему нужно изучать и разбираться в особенностях ее функционирования.

Основой любой финансовой системы являются организации, занимающиеся выпуском, концентрацией и перераспределением денежной массы. В США, как и в любой другой стране мира, эти функции возложены на банковскую систему. Роль центрального банка, то есть посредника между государственной машиной и экономикой страны, в Соединенных Штатах выполняет Федеральная резервная система. Она осуществляет надзор за банками и регулирует их деятельность, защищает кредитные права потребителей, занимается денежной эмиссией и всесторонним обеспечением стабильности финансовой системы. В ее состав входит Федеральный комитет по открытому рынку, осуществляющий надзорные функции и одновременно занимающийся разработкой монетарной политики в Соединенных Штатах Америки. В его ведение входят вопросы экономического роста, занятости населения, стабильности цен, а также устойчивости международных торговых отношений и внешних платежей США.

Банковская система США складывается из двух основных видов банков: коммерческих и инвестиционных. Коммерческие банки занимают ведущее место на финансовом рынке Штатов. Это депозитные организации, основным источником доходов которых являются вклады. С помощью коммерческих банков осуществляется краткосрочное финансирование торговли и оборот платежей, в том числе операции с кредитными картами и чеками. Всего в Соединенных Штатах Америки действует более 10 000 коммерческих банков, которые, по сути, являются локомотивом всей финансовой системы страны. Две трети из них являются банками штатов, то есть осуществляют свою деятельность в соответствии с законами каждого штата. Остальные действуют в соответствии с федеральными установками и считаются национальными банками.

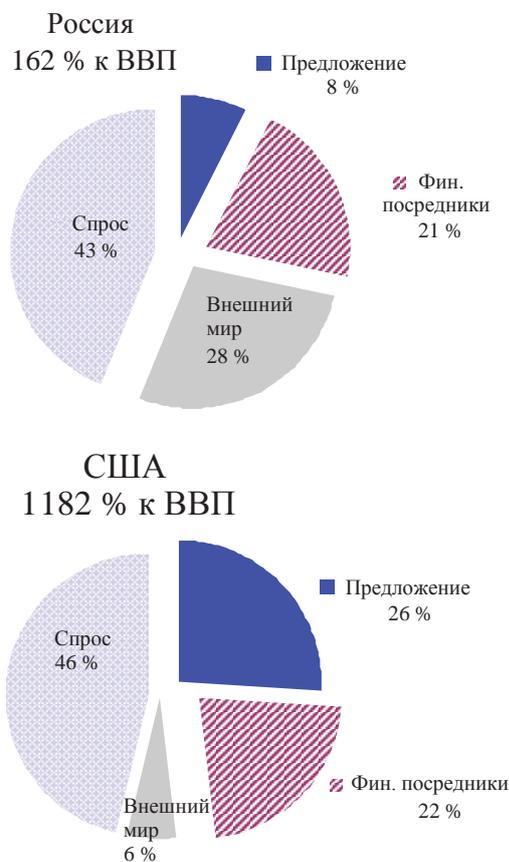
Инвестиционные банки, работающие в США, при формальном подходе к вопросу нельзя называть традиционными банковскими организациями, так как они не занимаются решением привычных для банков задач вроде принятия вкладов и кредитования. Дополнительным доказательством этого является тот факт, что надзорным органом, контролирующим деятельность инвестиционных банков, является не Федеральная резервная система, а Комиссия по ценным бумагам и фондовому рынку. Инвестиционные банки занимаются деятельностью в трех основных сферах: торговля ценными бумагами, андеррайтинг (гарантируют эмиссию акций и выкупают неразмещенные акции компаний-клиентов) и консультирование по вопросам слияний, поглощений и успешного вложения капитала.

Особняком в банковской системе Соединенных Штатов Америки стоят Федеральные резервные банки, которые занимаются проведением политики Федеральной резервной системы на местах. В настоящий момент существует 12 таких банков, которые получают свои названия в зависимости от города нахождения, например, Федеральный резервный банк Нью-Йорка, Миннеаполиса или Ричмонда. В число их функций входит отслеживание состояния местных финансовых учреждений.

Одним из главных элементов финансовой системы США и признаком ее могущества являются биржи. Созданные на территории Соединенных Штатов фондовые и товарные биржи в настоящее время пропускают через себя огромное число сделок по купле-продаже ценных бумаг и всевозможных товаров. Каждая крупная компания из любой отрасли рано или поздно в процессе своего развития начинает котироваться на бирже в поисках инвесторов и покупателей своей продукции. Участниками биржевых торгов на расположенных в Соединенных Штатах Америки площадках являются как американские

предприятия, так и компании из любых других стран мира [7].

По масштабам финансовой системы и рынка капитала Россия существенно отстает от развитых стран, что характерно для развивающихся стран и что наглядно видно на рисунке.



Масштаб и структура рынков капитала России и других стран [8]

В качестве условной оценки масштаба финансовой системы, размера рынка капитала можно взять сумму активов и обязательств субъектов экономики – сложить величину сбережений населения (конечное предложение капитала), совокупных активов «Финансовых посредников», активов «Внешнего мира» в стране и пассивов заемщиков (конечный спрос на капитал). При такой оценке отношение размера рынка капитала по отношению к величине ВВП составляет 162% по России против 1182% по США. Таким образом, развитые страны характеризуются масштабной финансовой системой по сравнению с масштабом экономических операций. Рынок капитала выступает локомотивом, внутренним двигателем развития экономики [8].

При этом финансовые рынки ведущих стран основаны на сбережениях населения, которые представляют собой первичное предложение на рынке капитала. Так, сбережения населения составляют 26% от общего условно оцененного размера рын-

ка капитала в США, против 8% в России. Именно люди, граждане находятся в центре развитой рыночной экономики, ее финансовой системы. Финансы населения – ядро рынка капитала развитых стран.

Напротив, развивающиеся страны, в том числе Россия, характеризуются высокой ролью «Внешнего мира» в формировании ресурсов финансовой системы страны. В России Внешний мир занимает 28% рынка капитала, тогда как в США – 6% [8].

При общем высоком уровне развития финансовые системы развитых стран существенно различаются между собой как по структуре конечного предложения и спроса на финансовые ресурсы, так и по роли финансовых посредников и «Внешнего мира».

В США рынок в значительной степени ориентирован на прямое взаимодействие спроса и предложения, проявляющееся в высоких прямых вложениях населения в акции и облигации корпораций и государства. Так прямые вложения населения в акции и облигации корпораций и государства составляют 2/5 их сбережений (11 из 26% относительного объема предложения). Кроме того, в США более развитый страховой и пенсионный сектор (8%).

«Внешний мир» может вообще играть противоположную роль: США являются чистым заемщиком, поскольку активы «Внешнего мира» – составляют 6% рынка капитала, а обязательства вдвое меньше.

Ориентиры развития финансовой системы России. Государство в процессе реформирования финансовой системы России может выбирать направления, наиболее подходящие для ее специфики. Выбирая путь развития финансовой системы, необходимо понимать, склонно ли население к банковским депозитам либо к прямым вложениям, расположены ли корпорации к активному размещению своих акций и публичности, какую финансовую политику в отношении России можно ожидать от «Внешнего мира» и т. д.

Только при наличии благоприятных условий проводимые мероприятия могут быть успешными. Внедрение системы страхования вкладов может стимулировать банковские накопления населения, пенсионная реформа может способствовать росту долгосрочных «обязательных» сбережений в форме пенсионных резервов, развитию небанковских форм финансового посредничества и фондового рынка международной отчетности может повысить прозрачность заемщиков и стимулировать привлечение инвестиций от «внешнего» мира.

Одновременно увеличение уровня заработной платы, изменение структуры налогообложения по секторам экономики и по социальным группам населения, нацеленные на перераспределение финансовых потоков в пользу населения для кардинального

улучшения его благосостояния должно стимулировать не только спрос населения на товары и услуги, но и предложение населением свободных финансовых ресурсов в форме сбережений.

При этом, учитывая обратную связь сбережений и потребительских расходов, на которые распадаются доходы населения, необходимо балансировать их соотношение, поскольку каждое из этих направлений по-своему стимулирует развитие производства. Потребительский спрос стимулирует производство непосредственно. Однако для удовлетворения растущего спроса производители должны иметь соответствующие мощности и выдерживать конкуренцию со стороны импортной продукции, иначе потребительский спрос будет стимулировать импорт, а не производство. В свою очередь сбережения посредством финансовой системы должны превращаться в инвестиции, которые и позволяют расширять производственные мощности, проводить их модернизацию для повышения конкурентоспособности. Для этого национальные финансовые посредники должны выдерживать конкуренцию со стороны своих иностранных конкурентов.

Проведенный сравнительный анализ показал, что в развитых странах сбережения населения являются основным источником инвестиций, источником предложения финансовых ресурсов на рынке капитала. Характер финансовой системы может быть различным, роль банков может быть ведущей, либо не быть основной при условии развитости других форм финансового посредничества. Однако, главным источником долгосрочных (инвестиционных) и среднесрочных (кредитных) капиталов в экономике выступают именно сбережения населения, независимо от форм и способов, через которые финансовая система преобразует эти сбережения в инвестиции.

Ряд зарубежных исследователей, сопоставляя динамику экономического роста с характером и уровнем развития финансовой системы [1, 2], приходят к выводу об отсутствии существенной взаимосвязи между развитостью финансовой системы и экономическим ростом. В странах с наиболее развитой финансовой системой, а это ведущие развитые страны мира, темпы экономического роста существенно отстают от стран с менее развитой финансовой системой. Однако, это объясняется тем, что развивающиеся страны используют иные, чем национальная финансовая система, инструменты финансирования развития, в первую очередь, это прямые иностранные инвестиции и займы, минуя национальных финансовых посредников.

В то же время данными исследователями установлена взаимосвязь между типом финансовой системы, характером финансовых посредников и темпами экономического роста. Для менее развитых

стран может оказаться предпочтительнее финансовая система, опирающаяся на банки. Более развитые в экономическом отношении страны могут «позволить себе» сложную структуру финансовых посредников, с развитой секьюритизацией активов и фондовыми рынками, с множеством промежуточных вложений средств внутри финансовой системы между ее институтами. Сложные структуры повышают устойчивость финансовой системы, обособляя риски в рамках специализированных институтов. В то же время на начальных этапах развития (для развивающихся и «догоняющих» экономик) более эффективными и предпочтительными могут быть системы финансирования экономики, основанные на банках, на банковском кредите. По сути, они более прозрачные и менее дорогостоящие, хотя могут оказаться и менее устойчивыми. Кроме того, по результатам некоторых исследований [2, с. 67] отмечается, что для эффективности банковской модели необходимо жестко контролировать инфляцию, поскольку бесконтрольная, высокая и неустойчивая инфляция резко снижает влияние банковского кредита на экономический рост. То есть тип финансовой системы, который выбирают и стимулируют регулирующие органы, необходимо увязывать с теми инструментами финансовой и экономической политики, которыми они располагают и применяют.

Наиболее развитым институтом финансового посредничества в России является банковская система. На нее приходится 90% активов финансового сектора (против 25% в США). Она наиболее активно работает с населением (в банки вложено 47% совокупных сбережений населения против 10% в США), и поэтому должна рассматриваться в качестве основного инструмента расширения организованных сбережений населения. В то же время развитие небанковских финансовых институтов, например, таких как пенсионные фонды и страховые компании, позволит обеспечить экономику наиболее долгосрочными ресурсами (до 40 лет) (пока что их активы в сумме не превышают 9% активов финансового сектора против 35% в США). В то же время в составе ресурсов банков средства населения играют невысокую, хотя и растущую роль (28% пассивов против 55% в США) [1, с. 88].

Таким образом, в настоящее время создание устойчивого рынка капитала, способного питать развитие экономики России в долгосрочной перспективе, «упирается» в наименее развитый сегмент – финансы населения. Одновременно по этой же причине и банковский сектор недостаточно активно трансформирует сбережения населения в финансирование экономики.

На основании изложенного можно сделать вывод о том, что тип финансовой системы, сложившейся

в настоящее время в России и основанный на банках, отражает опыт других стран и может оцениваться как соответствующий сложившемуся состоянию экономики. Однако, для развития на перспективу как банковского сектора экономики, так и финансовых рынков в целом, необходимо решать проблему низкого развития финансов населения, его низкой сберегательной активности.

*My thanks and appreciation to the ministry of and scientific research of Iraq for giving me the opportunity to study outside the country continuous support to me during the completion of MBA in finance and credit I also commend work and efforts of the Iraq cultural attache Moscow the student the fellowship in the Russian Federation Adil Bashir.*

*Список литературы:*

1. *Дадашев А.З., Черник Д.Г.* Финансовая система России: Учебное пособие. – М.: Инфра-М, 2011.
2. *Медведков С.* Экономическая политика и банковская система // Вопросы экономики. – 2012.
3. *Российская экономика: финансовая система* / Под ред. В.В. Герасименко, Д.Е. Городецкого. – М.: МГУ: ТЕИС, 2005.
4. *Сумароков В.Н.* Государственные финансы в системе макроэкономического регулирования. – М.: Финансы и статистика, 2005.
5. *Тосунян Г.А.* Государственное управление в области финансов и кредита в России: Учебное пособие. – М.: Дело, 2008.
6. *Финансовая система ОАЭ* [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ukrtrade.info/ru/finance/detail.php?ID=1355>.

7. *Финансовая система в США* [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://amerikos.com/usa/financial-s/>.

8. *Сравнение финансовых систем разных стран с помощью финансовых балансов* [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.econom.nsc.ru/ieie/SMU/conference/articles/%CA%E8%F1%F2%F0%E8%F6%EA%E8%E9%20%C0.%C0.%20.doc>.

*List of literature:*

1. *Dadashev A.Z.* Blueberries DG The financial system of Russia: Textbook. – Moscow: Infra-M, 2011.
2. *Medvedkov C.* Economic policy and the banking system // Problems of Economics. – 2012.
3. *The Russian economy: the financial system* / Ed. V.V. Gerasimenko, D.E. Gorodetsky. – Moscow: Moscow State University, TEIS, 2005.
4. *Sumarokov V.N.* Public finances in the system of macroeconomic regulation. – Moscow: Finance and Statistics, 2005.
5. *Tosunjan G.A.* State management in the field of finance and credit in Russia: Textbook. – Moscow: Delo, 2008 .
6. *The financial system of the United Arab Emirates* [Electronic resource]. – URL: <http://www.ukrtrade.info/ru/finance/detail.php?ID=1355>.
7. *The financial system in the United States* [Electronic resource]. – URL: <http://amerikos.com/usa/financial-s/>.
8. *Comparison of the financial systems of different countries through financial balances* [Electronic resource]. – URL: <http://www.econom.nsc.ru/ieie/SMU/conference/articles/%CA%E8%F1%F2%F0%E8%F6%EA%E8%E9%20%C0.%C0.%20.doc>.

---

---

## ОБ АВТОРАХ

### ***Аверьянова Е.В.***

заведующий кафедрой городского строительства и хозяйства Кумертауского филиала Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

### ***Аль-Мохаммеди Ясир Латиф (Ирак)***

магистрант, Федеральное государственное бюджетное учреждение высшего профессионального образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа

### ***Альнайли Мхсен А.М. (Ирак)***

магистрант, Федеральное государственное бюджетное учреждение высшего профессионального образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа

### ***Азарков О.В.***

Государственное бюджетное образовательное учреждение среднего профессионального образования «Уфимский колледж статистики, информатики и вычислительной техники», Россия, г. Уфа

### ***Ахтариева Люция Габдулхаевна***

доктор экономических наук, профессор Федерального государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа

### ***Баженев Сергей Иванович***

доктор экономических наук, заместитель директора Федерального государственного бюджетного учреждения науки «Институт экономики Уральского отделения Российской академии наук», Россия, г. Екатеринбург

### ***Балабенко Елена Владимировна***

кандидат экономических наук, доцент, Донбасская национальная академия строительства и архитектуры, Balabenko\_e@mail.ru, Украина, г. Макеевка

### ***Беззубко Лариса Владимировна***

доктор наук по государственному управлению, кандидат экономических наук, профессор, Донбасская национальная академия строительства и архитектуры, bezzubkol@mail.ru, Украина, г. Макеевка

### ***Блинов Андрей Олегович***

доктор экономических наук, академик РАЕН, профессор кафедры общего менеджмента и управления проектами, научный руководитель факультета магистерской подготовки Федерального государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Финансовый университет при Правительстве РФ», aoblinov@mail.ru, Россия, г. Москва

### ***Бондаренко Елена Юрьевна***

заместитель руководителя Департамента строительства и архитектуры городского округа г. Самара, Россия, г. Самара

### ***Булатова А.И.***

кандидат социологических наук, доцент кафедры «Банковское дело» Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Башкирский государственный университет», Россия, г. Уфа

### ***Валиев Шамиль Зуфарович***

начальник Управления стратегического развития, заведующий кафедрой «Региональная экономика и управление» Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», доктор экономических наук, профессор, Россия, г. Уфа

### ***Васильев Сергей Анатольевич***

преподаватель, доцент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Тюменский государственный архитектурно-строительный университет», gleb04@gambler.ru, Россия, г. Тюмень

### ***Вишневская Нина Геннадьевна***

кандидат экономических наук, доцент кафедры социологии труда и экономики предпринимательства, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Башкирский государственный университет», Институт экономики, финансов и бизнеса, vng@pochtamt.ru, Россия, г. Уфа

### ***Гавриленко Ирина Григорьевна***

преподаватель Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», gavrilenko.i.g@mail.ru, Россия, г. Уфа

### ***Габбасова Анна Рустамовна***

аспирант кафедры «Региональная экономика и управление» Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа

---

---

**Галиев Рузиль Ринатович**

студент, Государственное бюджетное образовательное учреждение среднего профессионального образования «Октябрьский коммунально-строительный техникум», Россия, г. Октябрьский

**Гафарова Р.М.**

студентка юридического факультета Государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан», Россия, г. Уфа

**Гафарова И.З.**

Государственное бюджетное образовательное учреждение среднего профессионального образования «Уфимский колледж статистики, информатики и вычислительной техники», Россия, г. Уфа

**Грошев Антон Юрьевич**

аспирант кафедры «Региональная экономика и управление» Федерального государственного бюджетного учреждения высшего профессионального образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа

**Губарев Роман Владимирович**

кандидат экономических наук, старший преподаватель кафедры экономической теории и социально-экономической политики ГБОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан», Россия, г. Уфа

**Дубовский Анатолий Николаевич**

руководитель регионального Центра общественного контроля в сфере ЖКХ Республики Башкортостан, председатель политической общественной организации «Русь», Россия, г. Уфа

**Дукхани Адил Башир Дахир (Ирак)**

магистрант, Федеральное государственное бюджетное учреждение высшего профессионального образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа

**Зайнашева Зарима Гафаровна**

доктор экономических наук, профессор кафедры «Региональная экономика и управление», Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса» Россия, г. Уфа

**Занина Анастасия Федоровна**

студентка, Кумертауский филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

**Зарипова Гузель Минибаевна**

преподаватель Уфимского филиала Федерального государственного образовательного бюджетного учреждения высшего профессионального образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», rfe@mail.ru, Россия, г. Уфа

**Зинатуллин Альфред Закиевич**

заместитель министра ЖКХ Республики Башкортостан, Россия, г. Уфа

**Иваненко Лариса Викторовна**

доктор экономических наук, профессор, Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Самарский государственный университет», Россия, г. Самара

**Идрисова К.О.**

студентка, Кумертауский филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

**Ираева Надежда Геннадиевна**

преподаватель, кандидат экономических наук, доцент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», iraeval@yandex.ru, Россия, г. Уфа

**Исмаилова Тагира Валинуровна**

кандидат экономических наук, доцент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», tagira\_i@mail.ru, Россия, г. Уфа

**Исмаилова Э.Б.**

студентка юридического факультета Государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан», Россия, г. Уфа

**Исламов Есенбай Исаилович**

доктор сельскохозяйственных наук, профессор, руководитель Центра распространения знаний, АО «Казахстанский центр модернизации и развития ЖКХ» при Министерстве регионального развития Республики Казахстан, islamov\_esenbay@mail.ru, Республика Казахстан, г. Астана

---

---

***Ишимов Алексей Дмитриевич***

аспирант Пермского филиала Федерального государственного бюджетного учреждения науки «Институт экономики УрО РАН», aleksei\_ishimov@mail.ru, Россия, г. Пермь

***Ишмухаметов Наиль Салаватович***

кандидат экономических наук, доцент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Башкирский государственный университет», 007@efbgu.ru, Россия, г. Уфа

***Кабиров Салават Рашитович***

кандидат экономических наук, доцент, Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Башкирский государственный университет», Институт экономики, финансов и бизнеса, makrogas\_gu@mail.ru, Россия, г. Уфа

***Казакова Татьяна Евграфовна***

доцент кафедры «Региональная экономика и управление» Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа

***Казаков Дмитрий Сергеевич***

студентка, Кумертауский филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

***Калимуллина Эльза Рамисовна***

преподаватель, кандидат социологических наук, доцент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», KalimullinaER@mail.ru, Россия, г. Уфа

***Карамова Лилия Фуатовна***

кандидат экономических наук, доцент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», sf@ugues.ru, Россия, г. Уфа

***Клименков Геннадий Владимирович***

кандидат технических наук, доцент специальности «Экономика и управление народным хозяйством», Пермский филиал Федерального государственного бюджетного учреждения науки Институт экономики УрО РАН, Kgv\_perm@mail.ru, Россия, г. Пермь

***Коннова Ольга Александровна***

аспирант кафедры «Региональная экономика и управление» Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», olga-ugues@mail.ru, Россия, г. Уфа

***Кочетова Ю.Ю.***

преподаватель кафедры «Производство строительных материалов, изделий и конструкций» Кумертауского филиала Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

***Кузнецова Светлана Анатольевна***

доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой международных финансов и банковского дела Днепропетровского университета имени Альфреда Нобеля, Украина, г. Днепрпетровск

***Кузнецова Т.В.***

студентка юридического факультета Государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан», Россия, г. Уфа

***Кукор Борис Леонидович***

доктор экономических наук, профессор, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный экономический университет», директор НОЦ, Kgv\_perm@mail.ru, Россия, г. Санкт-Петербург

***Лавринец Е.М.***

студент юридического факультета Государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан», Россия, г. Уфа

***Лунёва О.А.***

старший преподаватель кафедры городского строительства и хозяйства Кумертауского филиала Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

***Минеева Вера Михайловна***

кандидат экономических наук, доцент кафедры «Финансы и банковское дело» Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа

---

---

**Михайлов Вячеслав Сергеевич**

студент 5-го курса очной формы обучения, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», mihaulov-vjacheslav@rambler.ru, Россия, г. Уфа

**Муратбакиева С.М.**

студентка, Кумертауский филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

**Наумов Александр Сергеевич**

студент, Кумертауский филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

**Некрасова Т.П.**

студентка юридического факультета Государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан», Россия, г. Уфа

**Никитина А.А.**

заведующий кафедрой экономики Кумертауского филиала Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

**Орлова А.Р.**

преподаватель спец. дисциплин, Государственное бюджетное образовательное учреждение среднего профессионального образования «Октябрьский коммунально-строительный техникум», Россия, г. Октябрьский

**Пичугин Н.С.**

Государственное бюджетное образовательное учреждение среднего профессионального образования «Уфимский колледж статистики, информатики и вычислительной техники», Россия, г. Уфа

**Пудовкин А.Н.**

декан строительного факультета Кумертауского филиала Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

**Пыткин Александр Николаевич**

доктор экономических наук, профессор, директор Пермского филиала Федерального государственного бюджетного учреждения науки «Институт экономики Уральского отделения Российской академии наук», pnie@mail.ru, Россия, г. Пермь

**Родина Елена Александровна**

депутат Государственного Собрания – Курултая Республики Башкортостан, председатель Комитета ГСК РБ по жилищной политике и инфраструктурному развитию, Россия, г. Уфа

**Сабанчин В.Р.**

лаборант кафедры производства строительных материалов, изделий и конструкций Кумертауского филиала Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

**Сабирова Лилия Мубаракьяновна**

студентка, Государственное бюджетное образовательное учреждение среднего профессионального образования «Октябрьский коммунально-строительный техникум, факультет «Монтаж и эксплуатация оборудования и систем газоснабжения», ladakar@mail.ru, Россия, г. Октябрьский

**Сагитова Г.Ф.**

студентка, Кумертауский филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

**Сазонова Т.В.**

заведующий кафедрой производства строительных материалов, изделий и конструкций Кумертауского филиала Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

**Садыкова Л.А.**

преподаватель кафедры производства строительных материалов, изделий и конструкций Кумертауского филиала Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

**Салимгареева Гузалия Рифкатовна**

ассистент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Башкирский государственный университет», Институт права, cruiser333@yandex.ru, Россия, г. Уфа

---

---

***Сарвардинов М.Р.***

студент юридического факультета Государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан», Россия, г. Уфа

***Сафуанов Рафаэль Махматович***

директор Уфимского филиала Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», доктор экономических наук, профессор, Россия, г. Уфа

***Силантьева М.А.***

студентка, Кумертауский филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

***Спирина Лиана Иршатовна***

старший преподаватель Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Уфимский государственный авиационный технический университет», [lianamakulva@gambler.ru](mailto:lianamakulva@gambler.ru), Россия, г. Уфа

***Суликова В.А.***

ассистент кафедры производства строительных материалов, изделий и конструкций Кумертауского филиала Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования, Россия, г. Кумертау

***Суренян Мариана Акоповна***

студентка факультета «Экономика и управление», Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», [22magianna93@mail.ru](mailto:22magianna93@mail.ru), Россия, г. Уфа

***Таибулатова Р.С.***

студентка, Кумертауский филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

***Угрюмова Наталья Викторовна***

кандидат экономических наук, доцент кафедры менеджмента и маркетинга Челябинского филиала ФГБОУ ВПО «Финансовый университет при Правительстве РФ», [unv\\_1965@mail.ru](mailto:unv_1965@mail.ru), Россия, г. Челябинск

***Фадеева Т.А.***

преподаватель кафедры производства строительных материалов, изделий и конструкций Кумертауского филиала Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

***Феофанова Н.В.***

студентка, Кумертауский филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

***Филиппова К.Г.***

старший преподаватель кафедры производства строительных материалов, изделий и конструкций Кумертауского филиала Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

***Хусаинова Г.М.***

студентка, Кумертауский филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

***Хайруллина Вакифа Гильмановна***

профессор, доктор философских наук, доцент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Башкирский государственный университет», Институт экономики, финансов и бизнеса, [Wakif47@mail.ru](mailto:Wakif47@mail.ru), Россия, г. Уфа

***Шаринова И.А.***

ассистент кафедры «Производство строительных материалов, изделий и конструкций» Кумертауского филиала Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

***Шафиков Таир Габбасович***

кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика и менеджмент» Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа

***Яссин Хамза Хамид Яссин (Ирак)***

магистрант, Федеральное государственное бюджетное учреждение высшего профессионального образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа

---

---

## ABOUT THE AUTHORS

***Agarkov O.V.***

GBOU act «Ufa College of statistics, Informatics and computer engineering», Russia, Ufa

***Akhtarieva Lucie Gabdulhaevna***

doctor of economic Sciences, Professor, Federal state educational institution of higher professional education «Ufa state University of economy and service», Russia, Ufa

***Al-Mohammed Yasser Latif (Iraq)***

graduate Federal state institution of higher professional education «Ufa state University of economy and service», Russia, Ufa

***Alnali Mhsin A.M. (Iraq)***

graduate, Federal state institution of higher professional education «Ufa state University of economy and service» Russia, Ufa

***Averyanova Ye.V.***

head of the Department of Town Development and Economy, Orenburg State University, Kumeratu Branch, Russia, Kumertau

***Balabenko Elena Vladimirovna***

candidate of economic Sciences, Professor of the Donbass national Academy of building and architectures, Balabenko\_e@mail.ru, Ukraine, Makeevka

***Bazhenov Sergey Ivanovich***

doctor of economic Sciences, Deputy Director of the Federal state institution of science, Institute of economy, Ural branch of the Russian Academy of Sciences, Russia, Ekaterinburg

***Bezzubko Larisa Vladimirovna***

doctor of science in public administration, candidate of economic Sciences, the Professor of the Donbass national Academy of construction and architecture, bezzubkol@mail.ru, Ukraine, Makeevka

***Blinov Andrew Olegovich***

doctor of Economics, professor of general management and project management, Academy of Natural Sciences, scientific director of the Faculty of master training FGOBU VPO «Financial University under the Government of the Russian Federation», e-mail: aoblinov@mail.ru, Russia, Moscow

***Bondarenko Elena Yurievna***

Department of construction and architecture go Samara, Deputy head of Department, Russia, Samara

***Bulatova A.I.***

candidate of sociological Sciences, Professor of the chair «Banking» Federal state educational institution of higher professional education «Bashkir state University», Russia, Ufa

***Cukor Boris Leonidovich***

doctor of economic Sciences, Professor «St. Petersburg state University of Economics», Director, Kgv\_perm@mail.ru, Russia, Perm

***Dubovsky Anatoly Nikolaevich***

head of the regional Center of Public control in the sphere of housing and communal services of the Republic of Bashkortostan, Chairman of the public political organization «Russia», Russia, Ufa

***Dukhani Adil Bashir Dahir (Iraq)***

undergraduate, Federal state institution of higher professional education «Ufa state University of economy and service», Russia, Ufa

***Fadeyeva T.A.***

lecturer, Orenburg State University, Kumertau Branch, department of Building Materials, Products and Structures Manufacturing, Russia, Kumertau

***Feofanova N.V.***

student, Kumertau branch of the Orenburg state University, Russia, Kumertau

***Gabbasova Anna Rustamovna***

student of the Department of «Regional economy and management» Federal state educational institution of higher professional education «Ufa state University of economy and service», Russia, Ufa

***Gafarova I.Z.***

GBOU SPO «Ufa College of statistics, Informatics and computer engineering», Russia, Ufa

---

---

***Gafarova R.M.***

student of the law faculty of Nizhny Bashkir Academy of state service and management under the President of the Republic Bashkortostan, Russia, Ufa

***Galiev Ruzil Rinatovich***

student GBOO SPO «Oktyabrsky municipal construction College» Russia, Oktyabrsky

***Gavrilenko Irina Grigorievna***

teacher Federal state educational institution of higher professional education «Ufa state University of economy and service», gavrilenko.i.g@mail.ru, Russia, Ufa

***Groshev Anton Yurievich***

student of the Department of Regional economy and management» Federal state educational institution of higher professional education «Ufa state University of economy and service», Russia, Ufa

***Gubarev Roman Vladimirovich***

candidate of economic Sciences, senior teacher of the chair of economic theory and social-economic policy, Bashkir Academy of state service and management Board under the President of the Bashkortostan Republic, Russia, Ufa

***Hairullina Vakifa Gilmanova***

doctor of philosophical Sciences, Professor, docent of the Federal state educational institution of higher professional education of the Bashkir state University, Institute of Economics, Finance and business, Vakif47@mail.ru, Russia, Ufa

***Idrisova K.O.***

student, Orenburg State University, Kumertau Branch, Russia, Kumertau

***Iraeva Nadezhda Gennadijevna***

Lecturer, candidate of economic Sciences, Federal state educational institution of higher professional education «Ufa state University of economy and service», iraeval@yandex.ru, Russia, Ufa

***Ishimov Alexey Dmitrievich***

Graduate of the Perm branch of the Federal state institution of science «Institute of Economics» UB RAS, aleksei\_ishimov@mail.ru, Russia, Perm

***Ishmukhametov Nail Salavatovich***

Docent, candidate of economic Sciences, Federal state educational institution of higher professional education «The Bashkir state University», 007@efbg.ru, Russia, Ufa

***Islamov Esenbai Israilovich***

head of the Center of disseminating knowledge, Doctor of agricultural Sciences, Professor, JSC Kazakhstan center for modernization and development of housing and communal services at the Ministry of regional development of the Republic of Kazakhstan, islamov\_esenbay@mail.ru, The Republic of Kazakhstan, Astana

***Ismagilova E.B.***

student of law faculty of Bashkir Academy of state service and management under the President of the Bashkortostan Republic, Russia, Ufa

***Ismagilova Tagira Valinurova***

candidate of economic Sciences, Federal state educational institution of higher professional education «Ufa state University of economy and service», tagira\_i@mail.ru, Russia, Ufa

***Ivanenko Larisa Viktorovna***

doctor of economic Sciences, Professor, Federal state educational institution of higher professional education «Samara state University», Russia, Samara

***Kabirov Salavat Rashitovich***

candidate of economic Sciences, associate Professor, Federal state educational institution of higher professional education «the Bashkir state University» Institute of Economics, Finance and business, makroras\_gu@mail.ru, Russia, Ufa

***Kalimullina Elsa Raisovna***

lecturer, candidate of sociological Sciences, Federal state educational institution of higher professional education «Ufa state University of economy and service», KalimullinaER@mail.ru, Russia, Ufa

***Karamova Liliya Fuatovna***

Candidate of economic Sciences, Professor, Federal state educational institution of higher professional education «Ufa state University of economy and service», sf@ugues.ru, Russia, Ufa

***Kazakov Dmitry Sergeevich***

student, Orenburg State University, Kumertau Branch, Russia, Kumertau

---

---

***Kazakova Tatyana Evgrafova***

associate Professor of «Regional economy and management» Federal state educational institution of higher professional education «Ufa state University of economy and service», Russia, Ufa

***Klimenkov Gennady Vladimirovich***

candidate of technical Sciences, associate Professor of «Economics and national economy management» Perm branch of Federal state institution of science» Institute of Economics UB RAS, Kgv\_perm@mail.ru, Russia, Perm

***Kochetova U.U.***

lecturer, Orenburg State University, Kumertau Branch, Department of Building Materials, Products and Structures Manufacturing, Russia, Kumertau

***Konnova Olga Aleksandrovna***

graduate student of the Department «Regional economy and management» Federal state educational institution of higher professional education «Ufa state University of economy and service», olga-ugues@mail.ru, Russia, Ufa

***Kuznetsova Svetlana Anatolevna***

doctor of economic Sciences, Professor head of the Department of international Finance and banking of the Dnepropetrovsk University of Alfred Nobel, Ukraine, Dnepropetrovsk

***Kuznetsova T.V.***

student of law faculty of Bashkir Academy of state service and management under the President of the Bashkortostan Republic, Russia, Ufa

***Lavrinets E.M.***

student of law faculty of Bashkir Academy of state service and management under the President of the Bashkortostan Republic, Russia, Ufa

***Luneva O.A.***

senior teacher of the chair of urban construction and economy, Kumertau branch of the Orenburg state University, Russia, Kumertau

***Mikhailov Vyacheslav Sergeevich***

student, Federal state educational institution of higher professional education «Ufa state University of economy and service», mihaylovvjacheslav@rambler.ru, Russia, Ufa

***Mineeva Vera Mihailovna***

candidate of economic Sciences, associate Professor of «Finance and banking», Federal state educational institution of higher professional education «Ufa state University of economy and service», Russia, Ufa

***Muratbakieva S.M.***

student, Kumertau branch of the Orenburg state University, Russia, Kumertau

***Naumov A.S.***

student, Orenburg State University, Kumertau Branch, Russia, Kumertau

***Nekrasova T.P.***

student of the law faculty of Nizhny Bashkir Academy of state service and management under the President of the Republic Bashkortostan, Russia, Ufa

***Nikitin Aleksandr Sergeevich***

head of Department of economy of Kumertau branch of the Orenburg state University, Russia, Kumertau

***Nikitina A.A.***

Orenburg State University, Kumertau Branch, head of the Department of Economics, Russia, Kumertau

***Husainova G.M.***

student, Orenburg State University, Kumertau Branch, Russia, Kumertau

***Orlova A.R.***

lecture, Oktyabrsky municipal construction college, Russia, Oktyabrsky

***Philippova K.G.***

senior lecturer, Orenburg State University, Kumertau Branch, department of Building Materials, Products and Structures Manufacturing, Russia, Kumertau

***Pichugin N.S.***

Ufa College of statistics, Informatics and computer engineering, Russia, Ufa

---

---

***Pitkin Alexander Nikolaevich***

director, doctor of economic Sciences, Professor, Perm branch of Federal state institution of science Institute of economy of the Ural branch of the Russian Academy of Sciences, [pfie@mail.ru](mailto:pfie@mail.ru), Russia, Perm

***Pudovkin A.N.***

dean of Construction Engineering Faculty, Orenburg State University, Kumertau Branch, Russia, Kumertau

***Rodina Elena Aleksandrovna***

deputy of the state Assembly – Kurultay of Bashkortostan Republic, the Chairman of the Committee on housing policy and infrastructural development of the Bashkortostan Republic, Russia, Ufa

***Sabanchin V.R.***

laboratory assistant of the Department of Building Materials, Products and Structures Manufacturing, Orenburg State University, Kumertau Branch, Russia, Kumertau

***Sabirov Liliya Mubarakyanovna***

student, «Oktyabrsky municipal construction technical school; faculty: faculty of «Assembling and maintenance of equipment and gas supply systems», [ladakar@mail.ru](mailto:ladakar@mail.ru), Russia, Oktyabrsky

***Sadykova L.A.***

lecturer, Orenburg State University, Kumertau Branch, Department of Building Materials, Products and Structures Manufacturing, Russia, Kumertau

***Safuanov Rafael Mahmutovich***

doctor of economic Sciences, Professor, director of the Ufa branch of the «Financial Academy at the government of the Russian Federation», Russia, Ufa

***Sagitova G.F.***

student, Kumertau branch of the Orenburg state University, Russia, Kumertau

***Salimgareeva Guzalia Rifkhatovna***

assistant, Federal state educational institution of higher professional education «Bashkir state University, Institute of law», 1 course of a magistracy, [cruiser333@yandex.ru](mailto:cruiser333@yandex.ru), Russia, Ufa

***Sarvartdinov M.R.***

student of law faculty Bashkir Academy of state service and management under the President of the Bashkortostan Republic, Russia, Ufa

***Sazonova T.V.***

head of the Department of Building Materials, Products and Structures Manufacturing, Orenburg State University, Kumertau Branch, Russia, Kumertau

***Shafikov Tair Gabbasovich***

candidate of economic Sciences, associate Professor of Economics and management, Federal state educational institution of higher professional education «Ufa state University of economy and service», Russia, Ufa

***Sharipova I.A.***

assistant lecturer, Orenburg State University, Kumertau Branch, Department of Building Materials, Products and Structures Manufacturing, Russia, Kumertau

***Silantyeva M.A.***

student, Orenburg State University, Kumertau Branch, Russia, Kumertau

***Spirina Liana Irshatovna***

senior lecturer of the Federal state educational institution of visceroparietal education «Ufa state aviation technical University», [lianamakulva@rambler.ru](mailto:lianamakulva@rambler.ru), Russia, Ufa

***Surenyan Mariana Akopovna***

student, Federal state educational institution of higher professional education «Ufa state University of economy and service», faculty of Economics and management, [22marianna93@mail.ru](mailto:22marianna93@mail.ru) Russia, Ufa

***Sulikova V.A.***

assistant lecturer, Orenburg State University, Kumertau Branch, Department of Building Materials, Products and Structures Manufacturing, Russia, Kumertau

***Tasbulatova R.S***

student, Kumertau branch of the Orenburg state University, Russia, Kumertau

---

---

***Ugrumova Natalia Victorovna***

professor of management and marketing of the Chelyabinsk branch of DPO FGOBU HPE Financial University under the Government of the Russian Federation, e-mail: unv\_1965@mail.ru, Russia, Chelyabinsk

***Valiev Shamil Zufarovich***

doctor of economic Sciences, Professor, head of strategic development, head of the Department of Regional economy and management», «Ufa state University of economy and service», Russia, Ufa

***Vasilyev Sergey Anatolyevich***

lecturer, associate Professor of the Department «Public administration and law», «Tyumen state architectural - building University», gleb04@rambler.ru, Russia, Tyumen,

***Vishnevskaya Nina Gennadevna***

associate Professor sociology of labor and Economics of entrepreneurship, candidate of economic Sciences, Federal state educational institution of higher professional education «Bashkir state University, Institute of Economics, Finance and business, vng@pochtamt.ru, Russia, Ufa

***Yassin Hamza Hamid Yassin (Iraq)***

graduate, Federal state institution of higher professional education «Ufa state University of economy and service» Russia, Ufa

***Zainasheva Zarima Gafarovna***

doctor of economic Sciences, Professor of the Department «Regional economy and management» Federal state educational institution of higher professional education «Ufa state University of economy and service», Russia, Ufa

***Zanina Anastasiya Fedorovna***

student, Orenburg State University, Kumertau Branch, Russia, Kumertau

***Zaripova Guzel Minibaevna***

teacher of Ufa branch of the Federal state municipal educational institution of higher professional education «Financial Academy at the Government of the Russian Federation», pfi@mail.ru, Russia, Ufa

***Zinatullin Alfred Zakievich***

deputy Minister of housing and communal services of the Bashkortostan Republic, Russia, Ufa



ISSN 2307-5864



9 772307 586006