УДК 64.012.34

ПУТИ ЭФФЕКТИВНОЙ МОДЕРНИЗАЦИИ СФЕРЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА НА ОСНОВЕ ВНЕДРЕНИЯ НОВЫХ ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ МЕХАНИЗМОВ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЕЕ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫХ АГЕНТОВ*

Сергей Николаевич Ларин,
кандидат технических наук,
старший научный сотрудник,
Центральный экономико-математический институт РАН,
Москва, Российская Федерация
sergey77707@rambler.ru; larinsn@cemi.rssi.ru

Елена Владимировна Герасимова,
научный сотрудник,
Центральный экономико-математический институт РАН,
Москва, Российская Федерация
gerelvl@rambler.ru

Татьяна Викторовна Стебеняева,
кандидат экономических наук,
ведущий специалист,
Институт стандартов международного учета и управления,
Москва, Российская Федерация
perl77717@rambler.ru

Предмет/тема. *Функционирование институциональных агентов сферы ЖКХ оказывает существенное влияние на уровень социально-экономической стабильности общества. В ходе этого процесса институциональные агенты сферы ЖКХ осуществляют комплекс взаимодействий по предоставлению населению услуг как внутри сферы ЖКХ, так и с внешними контрагентами. Предметом статьи является исследование особенностей взаимодействия институциональных агентов сферы ЖКХ в условиях ее реформирования.*

Цели/задачи. *Основной целью работы является поиск новых форм организационно-экономических механизмов, способных обеспечить повышение эффективности взаимодействия институциональных агентов сферы ЖКХ.*

* Статья подготовлена при финансовой поддержке РФФИ, проект № 15-06-00033а «Методология комплексной модернизации жилищно-коммунального хозяйства: новые подходы к воспроизводству жилищного фонда, повышению качества услуг, внедрению инновационных технологий и механизмов взаимодействия институциональных агентов».

Методология. *В качестве методологической базы в настоящем исследовании использованы основные положения комплексного подхода для обобщения теоретических и методологических положений и закономерностей взаимодействия институциональных агентов сферы ЖКХ. Предложены инновационные подходы к решению проблем взаимодействия институциональных агентов сферы ЖКХ и привлечению собственников жилья к управлению его эксплуатацией, а также к участию в качестве инвесторов при проведении его ремонта.*

Результаты. *Предложена схема управления МКД, в которой взаимодействия товариществ собственников жилья и управляющих компаний, как институциональных агентов сферы ЖКХ, объединены с позиций системного подхода, что, безусловно, влечет за собой повышение эффективности управления жилищным фондом. Также предложен организационно-экономический механизм включения в сферу взаимодействия институциональных агентов сферы ЖКХ региональных операторов, на счетах которых аккумулируются средства собственников жилья и бюджетные средства на проведение капитального ремонта.*

Выводы/значимость. *Представленные в статье решения ряда проблем взаимодействия институциональных агентов сферы ЖКХ в рамках новых организационно-экономических механизмов позволят учесть интересы каждого из них. Внедрение новых форм организационно-экономических механизмов будет способствовать эффективному использованию финансовых средств собственников жилья, как частных инвесторов, и бюджетов всех уровней, а также послужит усовершенствованию управления МКД и реализации программ воспроизводства существующего жилищного фонда.*

Ключевые слова: *жилищно-коммунальное хозяйство, жилищно-коммунальные услуги, институциональные агенты, организационно-экономические механизмы, взаимодействие, повышение эффективности*

Введение

По своей функциональной сущности сфера жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) имеет ярко выраженную социальную направленность, которая проявляется в предоставлении жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) большей части населения страны. Она связана с предоставлением услуг по текущей эксплуатации существующего жилищного фонда, водоснабжению, водоотведению и очистке сточных вод, теплоснабжению, электроснабжению, его капитальному ремонту, благоустройству придомовой территории и т.д. [1, 8, 10]. Кроме того, эта сфера обеспечивает занятость свыше 4 млн работников, которые трудятся более чем на 52 тыс. предприятий различных форм собственности[1]. Для упрощения изложения результатов исследований в дальнейшем будем называть их *институциональными агентами сферы ЖКХ*. Безусловно, функционирование институциональных агентов этой сферы оказывает существенное влияние на уровень жизни населения и обеспечение социально-экономической стабильности общества.

Естественно, что в процессе своего функционирования институциональные агенты сферы ЖКХ осуществляют целый комплекс взаимодействий по предоставлению ЖКУ населению как между собой (внутри сферы ЖКХ), так и с внешними контрагентами – муниципальными органами управления, банковскими структурами, институциональными агентами инновационной инфраструктуры города, региона и другими структурными образованиями. Но даже самый поверхностный анализ результатов этих взаимодействий заставляет серьезно задуматься об их эффективности.

Так, доходы организаций, предоставлявших ЖКУ населению в период с 2006 по 2013 г., увеличились более чем в два раза – с 1 531,5 до 3 698 трлн руб.[2]. Однако качество предоставляемых услуг продолжает оставаться на низком уровне и не отвечает ни запросам граждан, ни современным требованиям и установленным нормативам.

Основным объектом управления в сфере ЖКХ является жилищный фонд, объем которого за исследуемый период вырос немногим более чем на 10% (с 3 003 до 3 345 млн м^2). При этом, однако, объем аварийного жилищного фонда вырос почти в два раза – с 12,7 до 22,4% от общего объема жилищного фонда, находящегося в эксплуатации[3]. Другими словами, в нашей стране не выполняются условия простого воспроизводства жилищного фонда, согласно которым объемы вновь построенного и введенного в эксплуатацию жилья должны быть равны объемам ветхого и аварийного жилья, выводимым из эксплуатации за один и тот же период. Одновременно с этим потребительские цены на ЖКУ из расчета на одного человека в месяц выросли почти в 2,5 раза – с 815,9 руб. в 2006 г. до 1 962 руб. в 2013 г. При этом они постоянно опережают уровень инфляции (см. таблицу).

[1] Жилищное хозяйство России – 2013: стат. сб. М.: Росстат, 2013. 286 с.

[2] По данным Росстата, ФОМ, ВЦИОМ за 2012–2013 гг.

[3] Жилищное хозяйство России – 2013: стат. сб. М.: Росстат, 2013. 286 с.

Соотношение темпов роста потребительских цен на ЖКУ и уровня инфляции, %

Показатель	Год							
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Потребительские цены на ЖКУ	17,9	14,0	16,4	19,6	13,0	11,7	9,4	9,7
Уровень инфляции	9,0	11,9	13,3	8,8	8,8	6,1	6,5	6,4

Источники: данные Росстата, ФОМ, ВЦИОМ за 2012–2013 гг.

Приведенные результаты анализа взаимодействия институциональных агентов сферы ЖКХ наряду с необходимостью пересмотра структуры управления жилищным хозяйством на всех уровнях, развитием конкурентных основ предоставления ЖКУ и постепенной демонополизации этой сферы, а также ряд других причин предопределяют первостепенную важность коренного реформирования сферы ЖКХ, перевода взаимоотношений ее институциональных агентов на принципы рыночного ведения хозяйства и повышение эффективности взаимодействия между ними. Очевидно, что суть реформирования взаимоотношений институциональных агентов этой сферы и модернизации ее инфраструктуры как раз и заключается в практической реализации принципов организации эффективного взаимодействия между всеми ее хозяйствующими субъектами в процессе их производственной деятельности [13, 15, 23, 24].

Реформирование системы взаимоотношений институциональных агентов сферы ЖКХ предполагает принципиальное изменение их функций и поиск новых организационно-экономических механизмов взаимодействия между ними в соответствии с необходимостью максимального удовлетворения экономических интересов каждого агента [20]. Характерные особенности рыночного поведения институциональных агентов социально-экономических взаимоотношений в этой сфере позволяют выделить ряд факторов, определяющих специфику ЖКУ, а именно: принадлежность к группе важнейших социально значимых условий жизнеобеспечения населения; низкую степень их замещения другими видами услуг; высокую значимость эффективного регулирования процесса их воспроизводства и предоставления населению.

Данные обстоятельства предопределяют особую значимость проведения ускоренной модернизации и реформирования сферы ЖКХ. Главные усилия должны быть направлены на совершенствование ее коммунальной инфраструктуры во всех регионах, существенное повышение качества жилья и предоставляемых населению ЖКУ, обеспечение прозрачности формирования тарифов на потребляемые услуги, всемерной экономии финансовых, энергетических и других видов ресурсов при осуществлении эксплуатации существующего жилищного фонда. Кроме того, это будет способствовать повышению эффективности взаимодействия всех институциональных агентов этой сферы [4, 8, 10, 12].

Новые организационно-экономические механизмы взаимодействия институциональных агентов сферы ЖКХ

В современных условиях реформирования сферы ЖКХ государство не может устраняться от этой деятельности. Его политика должна быть ориентирована на реализацию экономических интересов всех институциональных агентов сферы ЖКХ посредством создания взаимовыгодных экономических условий на всех уровнях взаимодействия между ними, а именно: в процессе предоставления, распределения, обмена и потребления всех видов ЖКУ в целях удовлетворения постоянно возрастающих запросов населения [17].

Взаимодействия институциональных агентов сферы ЖКХ на практике определяют формирование и реализацию экономической политики государства в этой сфере. Комплексное обобщение теоретических и методологических положений и закономерностей функционирования сферы ЖКХ целесообразно выполнять в рамках формирования научно обоснованной целостной концепции ее инновационного развития. Последняя должна быть нацелена на достижение соответствия инновационного потенциала сферы ЖКХ и инвестиционной активности институциональных агентов посредством:

- гибкого регулирования инвестиционных потоков в инновационное развитие сферы ЖКХ и других институциональных агентов социальной инфраструктуры региона;
- увязки основных направлений инновационного развития сферы ЖКХ с направлениями рыночных преобразований российской экономики.

Построение концепции осуществляется на основе интегративного взаимодействия основных институциональных агентов сферы ЖКХ региона с учетом соответствующих им целевых ориентиров

развития производственной деятельности. При этом необходимо учитывать как единство социально-экономического развития региона и общенациональных интересов, так и региональную специфику – наличие условий, ресурсов, факторов для поиска перспективных направлений инновационного развития сферы ЖКХ. В условиях наличия противоречий между интересами государства, предприятий-монополистов (поставщиков ресурсов: электрической и тепловой энергии, газа, горячей и холодной воды и др.), управляющих и обслуживающих организаций, а также собственников жилья основным принципом государственного регулирования инновационного развития сферы ЖКХ является *поддержание баланса экономических интересов всех ее институциональных агентов*. Именно это положение необходимо положить в основу разработки будущей концепции комплексной модернизации сферы ЖКХ на региональном уровне. Тогда в качестве основных целей модернизации сферы ЖКХ можно выделить следующие:

– разработка законодательных механизмов, адекватных современной практике модернизации сферы ЖКХ и проведение комплексной модернизации сферы ЖКХ в соответствии с действующим законодательством[4];
– привлечение средств населения и других частных инвесторов при одновременном повышении эффективности расходования средств бюджетов всех уровней;
– внедрение новых организационно-экономических механизмов взаимодействия институциональных агентов сферы ЖКХ [16];
– повышение качества предоставляемых ЖКУ за счет внедрения энергоэффективных инженерных систем и технологий [14];
– снижение темпов роста тарифов на ЖКУ за счет более рационального использования энергоресурсов [21];
– повышение энергоэффективности сферы ЖКХ за счет перехода на строительство энергоэффективных многоквартирных жилых домов[5].

Для достижения указанных целей общероссийской общественной организацией «Деловая Россия» в 2013–2014 гг. была разработана Концепция комплексной модернизации ЖКХ и перехода к строительству энергоэффективных домов. Этот документ был одобрен профильными комитетами Государственной Думы и Совета Федерации РФ по жилищной политике и ЖКХ, по земельным отношениям и строительству, по энергетике, по промышленности, а также профильными вузами и научным сообществом. Составными частями концепции стали федеральная сеть центров энергоэффективности и создание кластеров комплексной модернизации сферы ЖКХ на региональном и муниципальном уровнях[6].

В концепции предложены инновационные подходы к решению проблем ЖКХ, основанные на привлечении частного бизнеса с его инвестиционными ресурсами, а также определены основные этапы ее реализации. Концепция предполагает осуществление нескольких пилотных проектов комплексной модернизации ЖКХ в муниципальных образованиях с численностью населения от 40 до 70 тыс. чел. с тем, чтобы проверить на практике конкретные технические и организационные решения. В качестве основных источников финансирования этих проектов предлагается использовать частные инвестиции (в качестве основного источника), а также средства различных инвестиционных фондов, средства фонда АИЖК, средства фонда содействия реформированию ЖКХ, средства Пенсионного фонда РФ, средства бюджетов РФ (муниципальных, региональных, федерального).

Практическая реализация пилотных проектов позволит отработать инженерно-технические и организационные решения для комплексной модернизации сферы ЖКХ и ее инфраструктуры, а также получить новые инструменты контроля за тарифами на ЖКУ, снижения социальной напряженности в обществе и создания новых рабочих мест, требующих высокой квалификации работников и предполагающих высокую оплату их труда.

Рассмотрим некоторые новые организационно-экономические механизмы взаимодействия институциональных агентов сферы ЖКХ и кратко раскроем их сущность.

Достижение эффективности мероприятий, направленных на модернизацию сферы ЖКХ, представляется возможным только в результате объединения финансовых и других видов ресурсов, а также

[4] Градостроительный кодекс Российской Федерации. М.: КноРус, 2015; Жилищный кодекс РФ (действующая редакция от 31.12.2014). URL: http://consultant.ru/popular/housing.

[5] Концепция федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010-2020 годы»: утв. расп. Правительства РФ от 02.02.2010 № 102-р.

[6] Концепция комплексной модернизации ЖКХ и перехода к строительству энергоэффективных домов. URL: http://ieet.ru/files/KKM_zhkh.pdf.

интересов всех институциональных агентов сферы ЖКХ. При этом первостепенное по важности место в системе новых организационно-экономических механизмов взаимодействия институциональных агентов сферы ЖКХ на законодательном уровне отводится привлечению средств собственников жилья для финансирования программ воспроизводства жилищного фонда, а также их активизации в вопросах выбора способа управления многоквартирным жилым домом (МКД).

В Жилищный кодекс РФ[7] введены новые понятия: управление МКД и управляющая компания (УК). Таким образом, собственник жилья сегодня имеет все основания для того, чтобы стать одним из институциональных субъектов сферы ЖКХ, который принимает непосредственное участие в управлении МКД одним из предусмотренных законодательством способов. Такой подход стимулирует собственников жилья к активному участию в совершенствовании взаимоотношений институциональных субъектов сферы ЖКХ, а именно дает право самостоятельного выбора способа управления своим МКД [5, 9]. В современных условиях данное обстоятельство, безусловно, является важнейшим фактором совершенствования экономических отношений в сфере ЖКХ.

Однако граждане России не спешат воспользоваться этим правом, поскольку принятие любого решения необходимо проводить через общее собрание собственников жилья конкретного МКД. Практика проведения таких собраний показывает, что реально в них участвует не более 5–7% собственников жилья, а остальная их часть (свыше 90%) по различным причинам, а часто и без видимых причин, вообще не участвует в общих собраниях и, следовательно, не принимает решений по многим вопросам, связанным с управлением МКД.

На этом основании можно сделать вывод о том, что в основной своей массе собственники жилья не могут и не хотят участвовать в реальном управлении МКД. В большинстве случаев это объясняется отсутствием у них необходимого набора компетенций в экономических, юридических, технических вопросах, а также самого опыта реального управления МКД. Современная ситуация такова, что далеко не все собственники жилья могут разобраться даже в платежках за ЖКУ, которые они ежемесячно получают. Это обстоятельство часто используют в своих интересах УК сферы ЖКХ – они выставляют необоснованно завышенные счета по отдельным статьям, прекрасно понимая, что большинство собственников жилья из-за низкой компетентности в этих вопросах даже не заметят подобного рода «ошибок».

Главная проблема собственников жилья в управлении большинством МКД заключается в том, что им нужно найти и нанять не только энергичных, но и честных представителей своих интересов, которые будут использовать свою компетентность не для собственного блага, а в интересах всех собственников жилья в МКД. Еще одна проблема низкой активности собственников жилья в управлении МКД видится в том, что многие годы их под разными предлогами просто не допускали к управлению, чинили всяческие препятствия их инициативам и настоятельно советовали воспользоваться услугами так называемых «карманных» УК. Кроме того, у многих собственников МКД из-за других житейских забот просто не остается времени на участие в управлении МКД. Особенно это касается работоспособного населения, многодетных семей, а также лиц, профессиональная деятельность которых связана с частым отсутствием по месту жительства. В результате большинство собственников жилья перестали верить в то, что их мнение может оказаться для кого-то интересным, а их голос сможет на что-то повлиять.

В дополнение к уже перечисленным проблемам не следует забывать о том, что не все частные УК вызывают у собственников жилья полное доверие к своей деятельности. Хорошо известно, что добросовестно и профессионально работают далеко не все институциональные субъекты сферы ЖКХ. Именно поэтому сегодня вполне возможны такие ситуации, когда успешно прошедшая муниципальный конкурс УК может получить в свое управление один или несколько МКД и как минимум год получать деньги от собственников жилья, фактически не оказывая им всего спектра услуг. При этом по закону расторгнуть контракт с такой УК до истечения года с момента начала ее работы недопустимо [3, 7]. Только после истечения этого срока, оценив результаты ее деятельности на общем собрании, собственники жилья получают право заменить такую УК на другую компанию. Однако при этом они не получат никаких гарантий того, что с новой УК не повторится аналогичная история. Обобщая сказанное, можно утверждать, что система управления сферой ЖКХ далеко не совершенна и не учитывает в полном объеме интересов собственников жилья

[7] Жилищный кодекс РФ (действующая редакция от 31.12.2014). URL: http://consultant.ru/popular/housing.

как одного из важнейших ее институциональных субъектов.

Для исправления создавшейся ситуации необходимо разработать и реализовать комплекс мер, способных обеспечить понятность, доступность, прозрачность деятельности всех институциональных субъектов сферы ЖКХ. Только такой подход позволит вернуть доверие большинства собственников жилья и активизировать их участие в управлении МКД. Так, опыт последних лет показывает, что наиболее оптимальной схемой управления МКД сегодня видится системное объединение усилий товариществ собственников жилья (ТСЖ) и УК [2, 3, 11, 22].

В этой схеме положительные моменты деятельности ТСЖ и УК суммируются и тем самым способствуют повышению эффективности управления МКД, поскольку:

– ТСЖ получает возможность прямого контроля за деятельностью УК, начиная с финансовой отчетности и заканчивая рекомендациями по приему или увольнению сотрудников УК в зависимости от добросовестности исполнения ими своих обязанностей;
– ТСЖ самостоятельно формирует смету и определяет состав работ по текущему обслуживанию МКД, накапливает резервные средства на случаи непредвиденных аварийных ситуаций, создает целевые накопительные фонды для проведения капитального ремонта МКД и др.;
– УК получает возможность профессионально выполнять свои функции по содержанию, обслуживанию, эксплуатации, текущему ремонту общего имущества собственников МКД;
– УК ежегодно отчитывается перед ТСЖ о проделанной работе, нанимает обслуживающие и ресурсоснабжающие организации, согласовывает с ними и собственниками жилья тарифы на обслуживание и снабжение ресурсами в рамках соответствующих договоров.

Отрицательные моменты деятельности ТСЖ и УК при указанной схеме обычно взаимно нивелируются, способствуя тем самым повышению эффективности управления МКД, поскольку:

– финансовая деятельность ТСЖ не только полностью подотчетна общему собранию собственников, но и становится полностью прозрачной, поскольку она сводится, по сути, к контролю за деятельностью УК и формированию смет доходов и расходов;
– УК осуществляет свою деятельность в соответствии с договором между ТСЖ и УК, в котором четко определены все права и обязанности сторон, а также ставки действующих тарифов на момент подписания договора;
– денежные средства собственников жилья расходуются эффективно, за этим следит УК в соответствии с договором и с разрешения ТСЖ. Таким образом, УК не может самостоятельно и без разрешения ТСЖ произвольно менять тарифы и использовать денежные средства собственников жилья не по назначению, как это делали раньше ДЭЗы и так называемые «карманные» УК от застройщика.

Приоритеты регулирования процессов модернизации сферы ЖКХ на региональном и местном уровнях распадаются на два взаимосвязанных направления:

1) обеспечение эффективной эксплуатации существующего жилищного фонда посредством его постоянного мониторинга на основе унифицированного документа – технического паспорта многоквартирного жилого дома (ТП МКД);
2) формирование адресных региональных и муниципальных программ воспроизводства существующего жилищного фонда посредством проведения его капитального ремонта на основании данных мониторинга и базы данных ТП МКД.

Паспортизации подлежат все многоквартирные дома во всех регионах России, и в первую очередь те из них, которые участвуют в региональных адресных программах по проведению капитального ремонта многоквартирных домов. Основное предназначение формирования ТП МКД заключается в предоставлении собственникам и нанимателям жилых помещений, собственникам нежилых помещений, управляющим и обслуживающим организациям, органам государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления полных и достоверных данных о потребительских свойствах, технических и экономических характеристик каждого конкретного жилого МКД. Сведения, содержащиеся в ТП МКД, используются для:

– организации надлежащей технической эксплуатации жилых зданий;
– адресного планирования капитального и текущего ремонта МКД;
– расчета затрат на содержание и ремонт общего имущества МКД, в том числе определения потребной численности и фонда заработной платы работников управляющих и обслуживающих жилищных организаций по каждому дому;

– получения объективных данных об объеме используемых энергетических и других видов ресурсов;
– определения показателей энергетической эффективности МКД;
– определения потенциала энергосбережения и повышения энергетической эффективности МКД;
– ведения лицевого счета МКД [5, 6].

Каждый регион или муниципальное образование вправе принять и утвердить свою форму ТП МКД – главное, чтобы представленные в ней данные позволяли выполнять весь комплекс задач по регулированию процессов модернизации сферы ЖКХ на региональном и местном уровнях управления. Таким образом, именно ТП МКД в ближайшей перспективе должен стать тем аналитическим документом, на основании которого будет осуществляться модернизации сферы ЖКХ в части обеспечения эффективной эксплуатации и воспроизводства жилищного фонда.

В современных условиях практика воспроизводства жилищного фонда посредством его капитального ремонта (т.е. проведения комплекса работ по полной или частичной замене конструктивных элементов и инженерных систем жилых домов) становится одним из перспективных и одновременно менее затратных подходов к решению исследуемой проблемы. Его результатом станет снижение физического износа за счет восстановления и усиления несущих конструкций, повышения их прочности и эксплуатационных качеств. Именно поэтому капитальный ремонт жилищного фонда можно рассматривать как важный фактор его воспроизводства. Вот почему в настоящее время существует объективная потребность не только в увеличении объемов строительства нового комфортабельного жилья, но и в увеличении объемов воспроизводства существующего жилищного фонда посредством проведения его капитального ремонта практически по всей территории нашей страны.

Пока вопросы капитального ремонта многоквартирных жилых домов находятся в ведении государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ. Однако в основу финансирования его деятельности заложены средства федерального и региональных бюджетов (безвозвратные субсидии) в размере 95% от требуемых объемов. Участие собственников жилья своими средствами в пределах 5% предназначено лишь для стимулирования их активности в части эффективного управления и эксплуатации принадлежащего им жилья. При этом в течение 2010–2013 гг. удельный вес общей площади капитально отремонтированных жилых многоквартирных домов от общей площади жилых помещений МКД не превысил 1,0–1,5 %, количество отремонтированных МКД упало с 54 тыс. до 48 тыс. ед., а количество МКД, требующих проведения ремонта, не уменьшилось и осталось на уровне 283–285 тыс. ед.[8].

Именно поэтому в дальнейшем финансовое обеспечение реализации региональных адресных программ капитального ремонта МКД будет осуществляться за счет средств собственников жилых помещений, которые начиная со второй половины 2014 г. в ежемесячных квитанциях за потребленные ЖКУ оплачивают дополнительный взнос на капитальный ремонт МКД. Этот взнос введен Жилищным кодексом РФ и является обязательным платежом за жилое помещение[9].

Из взносов на капитальный ремонт отдельных многоквартирных домов формируются региональные фонды капитального ремонта МКД[10]. Кроме указанных взносов в фонд капитального ремонта зачисляются также проценты, уплаченные собственниками помещений за просрочку внесения взносов, и другие средства, в случаях, установленных ЖК РФ[11].

Средства фонда капитального ремонта МКД могут использоваться для:
– оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества МКД;
– разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
– оплаты услуг по строительному контролю;
– погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг и работ по капитальному ремонту МКД;
– уплаты процентов за пользование кредитами, займами;
– оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по кредитам и займам на капитальный ремонт многоквартирного дома[12].

[8] Жилищное хозяйство России – 2013: стат. сб. М.: Росстат, 2013. 286 с.
[9] Статья 158, ч. 3 Жилищного кодекса РФ (действующая редакция от 31.12.2014). URL: http://consultant.ru/popular/housing.
[10] Там же, ст. 170, ч. 3.
[11] Там же, ст. 170, ч. 1; ст. 169, ч. 4.
[12] Там же, ст. 174, ч. 1.

Взносы на капитальный ремонт МКД ежемесячно перечисляются собственниками помещений исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, устанавливаемого нормативным правовым актом соответствующего субъекта Российской Федерации. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта МКД определяется собственниками жилых и нежилых помещений МКД на общем собрании. На законодательном уровне предложено два способа формирования фонда капитального ремонта МКД:

1) путем открытия специального счета для сбора средств на капитальный ремонт МКД с последующим его проведением и оплатой, используя только средства данного счета, самостоятельно собственниками жилых и нежилых помещений МКД;
2) путем передоверия управления собранными средствами на капитальный ремонт МКД и последующим проведением работ региональному оператору.

В первом случае владельцами спецсчета могут быть товарищества собственников жилья или жилищно-строительные кооперативы (ЖСК), созданные в одном или нескольких МКД, имеющих не более 30 квартир. Собственники жилья, чьи МКД обслуживаются управляющими компаниями, могут оформить спецсчет только на счете регионального оператора. При этом региональный оператор по закону обязан открыть спецсчет, но не имеет права распоряжаться находящимися на нем средствами. Другими словами, на спецсчете происходит накопление средств собственников конкретного МКД, которые могут быть потрачены только на его ремонт. Средства на спецсчете не являются собственностью ТСЖ или регионального оператора, право распоряжаться ими имеют только собственники МКД. Они определяют перечень и стоимость ремонтных работ, срок начала ремонта, а также ремонтно-строительную организацию, с которой заключается договор на выполнение капитального ремонта МКД. Из этого вытекает необходимость работы с банком, поиска подрядчика, проверки сметной документации, приемки выполненных работ и ряд других необходимых мероприятий, многие из которых целесообразно выполнять специалистам. Если таковых не окажется в числе собственником МКД, то более предпочтительным выглядит второй способ формирования фонда капитального ремонта МКД.

В этом случае взносы собственников перечисляются на счет регионального оператора. В Московской области им является некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов», созданная правительством Московской области. Сохранность средств собственников на счете регионального оператора гарантирована бюджетом. За неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками ответственность несет правительство Московской области. Учет средств на счете регионального оператора осуществляется отдельно по каждому МКД и каждому собственнику. При этом региональный оператор вправе использовать средства, собранные одним МКД, на ремонт другого МКД, который стоит на очереди раньше. Однако такое перераспределение возможно только в рамках одного муниципального образования и только на возвратной основе. Надзор за соблюдением региональным оператором всех требований региональной адресной программы капитального ремонта МКД осуществляется силами муниципального ГУ «Государственная жилищная инспекция Московской области» (Госжилинспекция).

Следует заметить, что сама идея авансового накопления средств на капитальный ремонт МКД пока не вызывает доверия у многих собственников жилья. Ведь плату за капитальный ремонт нужно вносить «уже сегодня», а сам ремонт будет произведен в лучшем случае только через несколько лет. Более того, всегда имеется вероятность, что он не будет произведен вовсе, например из-за отсутствия кворума на общих собраниях собственников жилья или очередного изменения правил и условий его финансирования. В результате длительный временной период между частичной оплатой затрат на капитальный ремонт МКД и достаточно отдаленным его производством явно не стимулирует собственников жилья расставаться со своими накоплениями.

К приоритетам государственного регулирования сферы ЖКХ относится повышение устойчивости ее функционирования, которое достигается посредством увеличения масштабов капитального ремонта, внедрения инновационных технологий, модернизации инженерной инфраструктуры, ликвидации аварийного жилищного фонда. Решение большинства из указанных вопросов требует привлечения соответствующих инвестиций. В данном направлении целесообразно развивать взаимодействия институциональных агентов сферы ЖКХ в рамках структур и организационно-экономических механизмов государственно-частного партнерства (ГЧП) [18, 19]. Практика реформирования сферы

ЖКХ свидетельствует о том, что в тех регионах, где этим вопросам уделяется должное внимание, в процессе эксплуатации жилищного фонда аварийные и чрезвычайные ситуации практически отсутствуют.

Заключение

В настоящее время в сфере ЖКХ существует целый комплекс проблем, необходимость решения которых во многом сдерживает процесс ее модернизации. Они существуют на уровне как отдельных собственников жилья, так и различных институциональных агентов сферы ЖКХ. Представленные в статье обоснования нескольких подходов к решению ряда проблем взаимодействия институциональных агентов сферы ЖКХ в рамках новых организационно-экономических механизмов позволяют учесть интересы каждого из них. Внедрение предложенных подходов и новых организационно-экономических механизмов будет способствовать эффективному использованию финансовых средств собственников жилья как частных инвесторов и бюджетов всех уровней, а также приведет к усовершенствованию управления МКД и реализации программ воспроизводства существующего жилищного фонда посредством проведения его капитального ремонта. Кроме того, практическое внедрение совокупности предложенных подходов и новых организационно-экономических механизмов взаимодействия институциональных агентов сферы ЖКХ существенно ускорит процессы модернизации и реформирования всей ее инфраструктуры.

Список литературы

1. *Агитаев Е.В.* Новая концепция реформы ЖКХ // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. 2010. № 6. Ч. 1. С. 2.

2. *Аксенов П.Н.* Проблемы повышения конкурентоспособности объектов жилищно-коммунального комплекса // Экономическая наука современной России. 2009. № 1. С. 135–140.

3. *Атаманенко С.А., Горобец С.Л.* Управляющая организация в сфере ЖКХ. М.: Феникс, 2012. 267 с.

4. *Галлямов А.А.* Привлечение инвестиций в модернизацию коммунальной инфраструктуры // Российское предпринимательство. 2014. № 15. С. 66–70.

5. *Гассуль В.А.* Стандарты управления многоквартирным домом в сфере ЖКХ. М.: Феникс, 2013. 220 с.

6. *Гассуль В.А.* Управление капитальным ремонтом многоквартирного дома в системе ЖКХ. М.: Феникс, 2013. 155 с.

7. *Евдокимов В.С.* Инновационное развитие индивидуального предпринимательства в сфере услуг ЖКХ // Микроэкономика. 2009. № 1. С. 29–31.

8. *Иванов А.Р.* Реструктуризация сферы услуг ЖКХ. М.: Альпина Паблишерз, 2013. 200 с.

9. *Кичиков О.В., Семенников А.Г.* Права потребителей жилищно-коммунальных услуг. М.: Эксмо, 2013. 176 с.

10. *Кондратьева М.Н.* Организация и управление жилищно-коммунальным хозяйством. Ульяновск: Изд-во УлГТУ, 2009. 160 с.

11. *Кузнецова В.А.* Хозяйственная деятельность ТСЖ. М.: Дело и сервис, 2013. 208 с.

12. *Ларин С.Н.* Новый инструментарий формирования и оптимизации программ воспроизводства жилищного фонда // Экономика и математические методы. 2012. Т. 48. № 3. С. 31–44.

13. *Ларин С.Н.* Пути инновационного развития сферы жилищно-коммунального хозяйства региона // Региональная экономика: теория и практика. 2012. № 6. С. 24–35.

14. *Ларин С.Н.* Модернизация воспроизводства жилищного фонда региона на основе внедрения энергосберегающих технологий // Экономический анализ: теория и практика. 2013. № 17. С. 33–39.

15. *Ларин С.Н.* Модернизация сферы ЖКХ на основе внедрения инновационных подходов в управление и повышение эффективности воспроизводства жилищного фонда // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. 2013. № 8. С. 36–47.

16. *Ларин С.Н., Стебеняева Т.В., Герасимова Е.В.* Модель повышения эффективности взаимодействия институциональных экономических агентов инновационной инфраструктуры региона с промышленными предприятиями конкурентоспособных кластеров. URL: http://apriori-journal.ru/seria1/4-2014/Larin-Stebenyaeva-Gerasimova.pdf.

17. *Макареня Т.А.* Организационный и институциональный базис формирования механизма регулирования современной сферы жилищно-коммунальных услуг. URL: http://nsu.ru/exp/ref/Media:4ef1a2c28846c8c01300028a12.pdf.

18. *Матусевич Р.А., Сиваев С.Б., Хомченко Д.Ю.* Государственно-частное партнерство в коммунальном хозяйстве. М.: Институт экономики города, 2006. 244 с.

19. *Осипенко О.В.* Государственно-частное партнерство как механизм сотрудничества в сис-

теме жилищно-коммунальных услуг // Российское предпринимательство. 2013. № 14. С. 91–98.

20. *Павленков М.Н.*, *Кемайкин Н.К.* Социально-экономические аспекты взаимодействия участников в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Российское предпринимательство. 2013. № 24. С. 198–204.

21. *Примак Л.В., Чернышов Л.Н.* Энергосбережение в ЖКХ. М.: Академический проект, 2011. 622 с.

22. *Чашин А.Н.* Товарищества собственников жилья: правовое регулирование. М.: Дело и сервис, 2015. 176 с.

23. *Черняк В.З.* Жилищно-коммунальное хозяйство: развитие, управление, экономика. М.: КноРус, 2012. 296 с.

24. *Шаккум М.Л.* Модернизация ЖКХ: учет, самоуправление, энергоэффективность // Национальные проекты. 2011. № 6. С. 13–15.

National Interests: Priorities and Security ***Sustainable Development of Economy***
ISSN 2311-875X (Online)
ISSN 2073-2872 (Print)

WAYS OF EFFECTIVE IMPROVEMENT OF THE HOUSING AND UTILITIES SECTOR THROUGH IMPLEMENTATION OF NEW ORGANIZATIONAL AND ECONOMIC MECHANISMS FOR INTERACTION OF INSTITUTIONAL AGENTS

Sergei N. LARIN,
Elena V. GERASIMOVA,
Tat'yana V. STEBENYAEVA

Abstract

Importance The way institutional agents operate in the housing sector influences the social and economic stability. Institutional agents in housing handle the provision of public services both in housing and in dealing with external counterparts. The article studies the specifics of institutional agents' communications in the process of reforming the housing sector.

Objectives The objective of the research is to find new formats of organizational and economic mechanisms that will make institutional agents in housing communicate and cooperate more effectively.

Methods The methodological framework includes the principal provisions of a comprehensive approach to generalizing theoretical and methodological aspects and patterns of institutional agents' cooperation. We propose innovative approaches to solving issues of institutional agents' interaction and involving homeowners into maintaining respective buildings and acting as investors for purposes of repairs.

Results We propose a scheme for managing multifamily apartment buildings where partnerships of homeowners and managing companies as institutional agents in housing interact and communicate on the basis of the systems approach, thus certainly increasing the efficiency of housing management. We present an organizational and economic mechanism for involving regional operators, which accumulate individual and State funds in its accounts for rehabilitation.

Conclusions and Relevance The article solves a number of difficulties in cooperation of institutional agents in housing within the new organizational and economic mechanisms that will take interests of each party into account. If new formats of the organizational and economic mechanisms are put into practice, it will help effectively use funds of homeowners as private investors and budgets of each level. It will also improve management of multifamily apartment buildings and implementation of programs for reproduction of the existing housing resources.

Keywords: housing and utilities, utility services, institutional agents, organizational and economic mechanisms, interaction, increase, effectiveness

References

1. Agitaev E.V. Novaya kontseptsiya reformy ZhKKh [A new concept of the housing and utility services reform]. *ZhKKh: zhurnal rukovoditelya i glavnogo bukhgaltera = Housing and Utilities: the Journal for the Executive and Chief Accountant*, 2010, no. 6-1, p. 2.

2. Aksenov P.N. Problemy povysheniya konkurentosposobnosti ob"ektov zhilishchno-kommunal'nogo kompleksa [Issues of increasing the competitiveness

of the housing and utilities sector]. *Ekonomicheskaya nauka sovremennoi Rossii = Economic Science of Modern Russia*, 2009, no. 1, pp. 135–140.

3. Atamanenko S.A., Gorobets S.L. *Upravlyayushchaya organizatsiya v sfere ZhKKh* [The managing company in the housing and utilities sector]. Moscow, Feniks Publ., 2012, 267 p.

4. Gallyamov A.A. Privlechenie investitsii v modernizatsiyu kommunal'noi infrastruktury [Attracting investment in the modernization of utilities infrastructure]. *Rossiiskoe predprinimatel'stvo = Russian Journal of Entrepreneurship*, 2014, no. 15, pp. 66–70.

5. Gassul' V.A. *Standarty upravleniya mnogokvartirnym domom v sfere ZhKKh* [Multifamily apartment building management standards in the housing and utilities sector]. Moscow, Feniks Publ., 2013, 220 p.

6. Gassul' V.A. *Upravlenie kapital'nym remontom mnogokvartirnogo doma v sisteme ZhKKh* [Managing the rehabilitation of the multifamily apartment building as part of the housing and utilities sector]. Moscow, Feniks Publ., 2013, 155 p.

7. Evdokimov V.S. Innovatsionnoe razvitie individual'nogo predprinimatel'stva v sfere uslug ZhKKh [Innovative development of individual entrepreneurship in the housing and utilities sector]. *Mikroekonomika = Microeconomics*, 2009, no. 1, pp. 29–31.

8. Ivanov A.R. *Restrukturizatsiya sfery uslug ZhKKh* [Restructuring the housing and utilities sector]. Moscow, Al'pina Pablisherz Publ., 2013, 200 p.

9. Kichikov O.V., Semennikov A.G. *Prava potrebitelei zhilishchno-kommunal'nykh uslug* [Rights of consumers of utility services]. Moscow, Eksmo Publ., 2013, 176 p.

10. Kondrat'eva M.N. *Organizatsiya i upravlenie zhilishchno-kommunal'nym khozyaistvom* [Organization and management of the housing and utilities services]. Ulyanovsk, Ulyanovsk State Technical University Publ., 2009, 160 p.

11. Kuznetsova V.A. *Khozyaistvennaya deyatel'nost' TSZh* [Economic activities of the homeowners association]. Moscow, Delo i Servis Publ., 2013, 208 p.

12. Larin S.N. Novyi instrumentarii formirovaniya i optimizatsii programm vosproizvodstva zhilishchnogo fonda [New tools of formulating and optimizing programs for housing resources reproduction]. *Ekonomika i matematicheskie metody = Economics and Mathematical Methods*, 2012, vol. 48, no. 3, pp. 31–44.

13. Larin S.N. Puti innovatsionnogo razvitiya sfery zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva regiona [Ways of innovative development of the housing and utilities services of the region]. *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika = Regional Economics: Theory and Practice*, 2012, no. 6, pp. 24–35.

14. Larin S.N. Modernizatsiya vosproizvodstva zhilishchnogo fonda regiona na osnove vnedreniya energosberegayushchikh tekhnologii [Improving the reproduction of the region's housing resources through implementation of energy saving technologies]. *Ekonomicheskii analiz: teoriya i praktika = Economic Analysis: Theory and Practice*, 2013, no. 17, pp. 33–39.

15. Larin S.N. Modernizatsiya sfery ZhKKh na osnove vnedreniya innovatsionnykh podkhodov v upravlenie i povyshenie effektivnosti vosproizvodstva zhilishchnogo fonda [Modernizing the housing and utilities sector by integrating innovative approaches into management and improvement of the housing stock]. *Natsional'nye interesy: prioritety i bezopasnost' = National Interests: Priorities and Security*, 2013, no. 8, pp. 36–47.

16. Larin S.N., Stebenyaeva T.V., Gerasimova E.V. *Model' povysheniya effektivnosti vzaimodeistviya institutsional'nykh ekonomicheskikh agentov innovatsionnoi infrastruktury regiona s promyshlennymi predpriyatiyami konkurentosposobnykh klasterov* [A model for improving the effectiveness of communications between institutional agents in the region's innovation infrastructure with industrial enterprises of competitive clusters]. Available at: http://apriori-journal.ru/seria1/4-2014/Larin-Stebenyaeva-Gerasimova.pdf. (In Russ.)

17. Makarenya T.A. *Organizatsionnyi i institutsional'nyi bazis formirovaniya mekhanizma regulirovaniya sovremennoi sfery zhilishchno-kommunal'nykh uslug* [The organizational and institutional basis of building a mechanism for governing modern housing and utilities services]. Available at: http://nsu.ru/exp/ref/Media:4ef1a2c28846c8c01300028a12.pdf. (In Russ.)

18. Matusevich R.A., Sivaev S.B., Khomchenko D.Yu. *Gosudarstvenno-chastnoe partnerstvo v kommunal'nom khozyaistve* [Public-private partnership in the utilities sector]. Moscow, Institute for Urban Economics Publ., 2006, 244 p.

19. Osipenko O.V. Gosudarstvenno-chastnoe partnerstvo kak mekhanizm sotrudnichestva v sisteme zhilishchno-kommunal'nykh uslug [Public-private partnership as a mechanism for cooperation in the housing and utilities sector]. *Rossiiskoe predprinimatel'stvo = Russian Journal of Entrepreneurship*, 2013, no. 14, pp. 91–98.

20. Pavlenkov M.N., Kemaikin N.K. Sotsial'no-ekonomicheskie aspekty vzaimodeistviya uchastnikov v sfere zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva [Socio-economic aspects of interaction between parties involved in the housing and utilities sector]. *Rossiiskoe predprinimatel'stvo = Russian Journal of Entrepreneurship*, 2013, no. 24, pp. 198–204.

21. Primak L.V., Chernyshov L.N. *Energosberezhenie v ZhKKh* [Energy saving in the housing and utilities sector]. Moscow, Akademicheskii proekt Publ., 2011, 622 p.

22. Chashin A.N. *Tovarishchestva sobstvennikov zhil'ya: pravovoe regulirovanie* [Homeowners associations: legal regulations]. Moscow, Delo i Servis Publ., 2015, 176 p.

23. Chernyak V.Z. *Zhilishchno-kommunal'noe khozyaistvo: razvitie, upravlenie, ekonomika* [The housing and utilities sector: development, management, economics]. Moscow, KnoRus Publ., 2012, 296 p.

24. Shakkum M.L. Modernizatsiya ZhKKh: uchet, samoupravlenie, energoeffektivnost' [Modernization of the housing and utilities sector: accounting, self-regulation, energy efficiency]. *Natsional'nye proekty = National Projects*, 2011, no. 6, pp. 13–15.

Sergei N. LARIN
Central Economics and Mathematics Institute,
Russian Academy of Sciences, Moscow,
Russian Federation
sergey77707@rambler.ru; larinsn@cemi.rssi.ru

Elena V. GERASIMOVA
Central Economics and Mathematics Institute,
Russian Academy of Sciences, Moscow,
Russian Federation
gerelvl@rambler.ru

Tat'yana V. STEBENYAEVA
Institute of International Standards of Accounting
and Control, Moscow, Russian Federation
perl77717@rambler.ru

Acknowledgments

The article was supported by the Russian Foundation for Basic Research, project No. 15-06-00033a *The Methodology for Comprehensive Improvement of the Housing and Utilities Sector: New Approaches to Reproduction of Housing Resources, Improvement of Quality of Services, Implementation of Innovative Technologies and Mechanisms for Institutional Agents' Cooperation*.