

На правах рукописи

Гавриченко Антонина Александровна

**Управление многоквартирными домами на основе
саморегулирования**

**Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством
(менеджмент)**

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени кандидата
экономических наук

Санкт-Петербург – 2022

Работа выполнена в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Санкт-Петербургский государственный экономический университет».

Научный руководитель - доктор экономических наук, профессор
Растова Юлия Ивановна

Официальные оппоненты: **Асаул Максим Анатольевич**
доктор экономических наук, профессор
ФГБОУ ВО «ГУМРФ имени адмирала
С.О. Макарова», профессор кафедры экономики
водного транспорта

Селютина Лариса Григорьевна
доктор экономических наук, профессор
ФГБОУ ВО «Петербургский государственный
университет путей сообщения Императора
Александра I», профессор кафедры «Экономика и
менеджмент в строительстве»

Ведущая организация – Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего
образования «**Воронежский государственный
технический университет**»

Защита диссертации состоится «__» _____ 2022 года в __ часов на заседании диссертационного совета Д 212.354.23 при Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Санкт-Петербургский государственный экономический университет» по адресу: 191023, Санкт-Петербург, наб.канала Грибоедова, д. 30/32, литер А, ауд. _____.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке и на сайте <http://www.unecon.ru/dis-sovety> Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский государственный экономический университет».

Автореферат разослан «__» _____ 2022 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета

Барбанова М. И.

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Последовательно проводимый Российской Федерацией курс на повышение уровня жизни населения ориентирован на повышение комфортных и безопасных условий проживания в многоквартирных домах, обеспечиваемых организациями, осуществляющими предпринимательскую деятельность в сфере управления и эксплуатации многоквартирными домами.

Переход права собственности на многоквартирные дома от государства в частную собственность обусловил распространение наряду с государственным регулированием практики самостоятельных действий субъектов предпринимательской деятельности в сфере управления многоквартирными домами по разработке, установлению и контролю соблюдения требований к указанной деятельности. Однако в 2021 году только половина всех собственников многоквартирных домов оценили состояние своего жилого помещения как удовлетворительное. Доля аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда и жилых зданий, непригодных для проживания, к 2021 году составила более трети от общего количества жилья. В результате снижения качества жилищно-коммунальных услуг риск возникновения техногенных катастроф на многоквартирных домах растет пропорционально росту числа многоквартирных домов, требующих капитального ремонта. За период 2010–2021 гг. ухудшились финансовые показатели организаций, осуществляющих управление и эксплуатацию многоквартирных домов. Обеспеченность собственными оборотными средствами снизилась более чем в четыре раза, финансовая независимость организаций – более чем в два раза, высокий уровень износа основных средств на 2022 год составил третью часть от всех основных средств организаций РФ. Потребность в повышении качества коммунальных ресурсов и жилищно-коммунальных услуг, продукции, используемой для эксплуатации многоквартирных домов, в снижении нагрузки на бюджеты всех уровней, связанной с возмещением ущерба, причиненного многоквартирными домами, и вреда жизни и здоровью собственников многоквартирных домов и членов их семей, определила необходимость совершенствования способов саморегулирования в управлении многоквартирными домами и разработки его организационно-методических оснований, что обусловило актуальность темы диссертации.

Степень научной разработанности и теоретические основы диссертационного исследования. Теоретико-методологические основы управления и использование историко-генетического подхода к исследованию процессов управления отражены в трудах российских и зарубежных авторов: В. Г. Афанасьева, М. Вебера, Н. Винера, С. Ю. Витте, Д. А. Керимова, А. Файоля, Р. О. Халфиной и других. Работы Людвиг фон Берталанфи, И. В. Блауберга, М. С. Кагана, П. А. Раппопорта были посвящены системным исследованиям и общей теории систем.

Проблемы синергетики, системного подхода и синергетического эффекта исследованы И. Р. Пригожиным, А. Пуанкаре, Г. Хакенем и другими. Вопросы самоорганизации являются предметом научного интереса таких ученых, как П. Г. Белкина, У. Р. Эшби. Э. Г. Юдина, саморегуляции – Г. Паска, теории само-

управления – А. К. Белых, В. И. Гронского, теории диссипативных структур – В. К. Ванга и других. Понятия саморегулирования и регулирования, способы их оценки, соотношение государственного регулирования и саморегулирования предпринимательской деятельности рассмотрены российскими исследователями С. С. Алексеевым, М. Ю. Викторовым, П. В. Крючковой, Д. Н. Маркиным, Л.Г. Селютиной, Ю. А. Тихомировым, Ф. Ю. Чатуевым, А. Ф. Черданцевым и другими. Проблемы диверсифицированных корпоративных объединений рассмотрены С. А. Ореховым, доверительной собственности – Р. Л. Нарышкиным, Е. А. Сухановым, корпоративного управления жилищно-коммунальным хозяйством – Е. А. Лаврентьевой и другими.

Поиску способов повышения уровня жизни населения, созданию комфортных и безопасных условий проживания в многоквартирных домах посвящены труды ряда ученых: А. Н. Асаула, М.А. Асаула, С. А. Баркалова, А. Г. Бездудной, О. Н. Бекировой, С. В. Кузнецова, А. А. Курочкиной, С. И. Полякова, Е. И. Пискун, Ю. И. Растовой, И. А. Серебряковой, И. П. Фировой, Т. Л. Харламовой и других.

Однако исследования саморегулирования в управлении многоквартирными домами, реализующего интересы собственников и государства, носят фрагментарный характер; не раскрыты цели и задачи, объекты и субъекты, виды и свойства, функции и механизм, методы и инструменты, не разработана методика оценки эффективности саморегулирования в управлении многоквартирными домами.

Цель диссертационной работы заключается в обосновании организационно-методических подходов и в разработке научно-практических рекомендаций по саморегулированию в управлении многоквартирными домами как инструменту реализации национальных интересов в повышении качества жизни населения и безопасных условий проживания в многоквартирных домах.

Исходя из цели диссертационного исследования, автором поставлены и решались следующие **задачи**:

- обосновать правомерность позиционирования саморегулирования в управлении многоквартирными домами как полноценного вида регулирования предпринимательской деятельности в сфере управления многоквартирными домами и жилищно-коммунального обслуживания наряду с государственным регулированием;

- раскрыть понятие, сущность и условия распространения саморегулирования в управлении многоквартирными домами, дать характеристику отечественной и зарубежной практике саморегулирования в управлении многоквартирными домами, обосновать ключевую роль саморегулирования в создании единого организационно-методического обеспечения деятельности по управлению многоквартирными домами;

- разработать концепцию, систему и структуру саморегулирования в управлении многоквартирными домами и раскрыть механизм саморегулирования в управлении многоквартирными домами;

- представить организационно-методические положения, стандарты и пра-

вила саморегулирования в управлении многоквартирными домами, обосновать методический подход к оценке эффективности саморегулирования в управлении многоквартирными домами для государства, собственников многоквартирных домов и участников процесса саморегулирования в управлении многоквартирными домами;

– предложить универсальную модель саморегулирования в управлении многоквартирными домами для всех заинтересованных групп, разработать систему саморегулирования в управлении многоквартирными домами на примере Санкт-Петербурга и осуществить расчет показателей экономической состоятельности саморегулирования в управлении многоквартирными домами.

Объектом исследования являются саморегулируемые организации и другие участники процесса саморегулирования в управлении многоквартирными домами Российской Федерации.

Предметом исследования выступают организационно-экономические и управленческие отношения при возникновении и развитии саморегулирования в управлении многоквартирными домами.

Теоретическая основа исследования. Разработанные теоретические и методологические положения дополняют и развивают существующие в теории саморегулирования концепции в части определения приоритета имущественных и экономических интересов собственников многоквартирных домов и государства над экономическими интересами организаций жилищно-коммунального хозяйства в качестве цели саморегулирования в управлении многоквартирными домами, разработки единой системы регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами и жилищно-коммунального хозяйства в интересах собственников многоквартирных домов и оценки экономической состоятельности саморегулирования в управлении многоквартирными домами.

Методологическая основа исследования. Исследования базируются на общенаучных методах, системном подходе, на методах логического анализа, классификации, логических группировок, анализа и синтеза данных социально-экономического развития страны, организаций жилищно-коммунального хозяйства и организаций, управляющих многоквартирными домами, методах сравнительного анализа и экспертных оценок, ретроспективного анализа.

Информационную базу исследования составили федеральные и региональные нормативно-правовые акты, технические регламенты, определяющие условия саморегулирования в управлении многоквартирными домами, а также требования к поставке коммунальных ресурсов и оказания жилищно-коммунальных услуг и к их качеству, декреты всероссийского центрального исполнительного комитета, декреты и положения Совета народных комиссаров, стратегии развития Российской Федерации, строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства совместно с планами их реализации, договор о Евразийском экономическом союзе, бюллетени Межпарламентской Ассамблеи государств-участников Содружества Независимых Государств, санитарно-эпидемиологические правила и нормативы, документы и официальные сайты министерств, ведомств и организаций, доклады, аналитические данные о результатах

деятельности организаций жилищно-коммунального хозяйства, актуальных материалов научно-практических международных и российских конференций, актуальных статей ведущих ученых по теме диссертационного исследования.

Обоснованность результатов диссертационного исследования. Исследование опирается на результаты, опубликованные в трудах ведущих ученых, посвященных проблемам государственного регулирования, саморегулирования и управления некоммерческими саморегулируемыми организациями, модернизации жилищно-коммунального хозяйства, управления многоквартирными домами. При аргументации выводов используются материалы Федеральной службы государственной статистики и ее территориальных органов, характеризующие степень и направления развития сектора управления многоквартирными домами и жилищно-коммунального хозяйства, регулирующие его деятельность нормативно-правовые акты и данные, непосредственно полученных автором в ходе исследования.

Достоверность результатов диссертационного исследования. Исследование базируется на анализе современных фундаментальных положений менеджмента, системного подхода, теории организации, особенностей управления некоммерческими организациями, на изучении нормативно-правовых документов, статистических и эмпирических данных в области государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Научные положения получены в результате применения общенаучных и специальных методов теоретического и эмпирического исследования. Выводы, сделанные по результатам проведенного исследования, не противоречат признанным научным положениям, соответствуют поставленным в диссертационном исследовании целям и задачам, логике изложения материала диссертационной работы, апробированы в публикациях и выступлениях на конференциях.

Соответствие диссертации паспорту научной специальности. Область исследования соответствует пункту 10.12. «Оценка управления организациями как социальными и экономическими системами. Критерии оценки эффективности управления. Методы и показатели оценки результативности управления», 10.25. «Историческое развитие систем управления. Логика развития систем управления, факторы, определяющие динамику и направление эволюции систем управления. Сравнительный анализ систем управления в различных социо-культурных и политических средах. Исторический опыт развития систем управления в отдельных странах», 10.27. «Теория и практика управления не-коммерческими организациями» паспорта специальности ВАК 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством по отраслям и сферам деятельности (менеджмент).

Научная гипотеза заключается в том, что саморегулирование в управлении многоквартирными домами, в том числе обязательное, является эффективной формой регулирования и условием полноценного методического обеспечения деятельности в сфере управления многоквартирными домами.

Научная новизна исследования заключается в теоретическом обосновании необходимости саморегулирования в управлении многоквартирными домами, в разработке организационно-методических положений саморегулирования в

управлении многоквартирными домами, показателей оценки экономической состоятельности саморегулирования в управлении многоквартирными домами и интегрированного показателя оценки ее эффективности для собственников многоквартирных домов, государства и участников процесса саморегулирования в управлении многоквартирными домами.

Новые научные результаты, полученные лично автором и выносимые на **защиту:**

1. Дано и обосновано определение саморегулирования в управлении многоквартирными домами как способа регулирующего воздействия собственников многоквартирных домов на деятельность доверительных управляющих многоквартирными домами, организаций отрасли жилищно-коммунального хозяйства, промышленных предприятий, производящих продукцию для содержания и ремонта многоквартирных домов, на договорной основе.

2. Предложена концепция саморегулирования в управлении многоквартирными домами, содержащая основные принципы, существенные факторы, состав участников, эффективные методы, способы, формы и инструментарий для ее реализации.

3. Разработан механизм саморегулирования в управлении многоквартирными домами, содержащий систему и структуру саморегулирования в управлении многоквартирными домами, обеспечивающий сохранность многоквартирных домов, повышение качества жилищно-коммунальных услуг, минимизацию рисков возмещения ущерба и вреда, причиненных многоквартирным домам и здоровью их собственников и членов их семей, а также прекращение деятельности недобросовестных организаций.

4. Обоснован методологический подход к оценке экономической состоятельности и эффективности саморегулирования в управлении многоквартирными домами, доказан универсальный характер рентабельности платы за содержание и ремонт многоквартирных домов как показателя системного эффекта с точки зрения экономических интересов участников процесса саморегулирования в управлении многоквартирными домами.

5. Предложена принципиально новая модель саморегулирования в управлении многоквартирными домами для заинтересованных групп, основанная на регистрации многоквартирных домов в качестве объектов недвижимости и договоров доверительного управления многоквартирными домами в Едином государственном реестре недвижимости, а также создании региональных саморегулируемых организаций в сфере управления многоквартирными домами при участии государства, обеспечивающая защиту имущественно-экономических интересов собственников многоквартирных домов и экономических интересов участников процесса саморегулирования в управлении многоквартирными домами.

Теоретическая значимость результатов исследования заключается в совершенствовании теоретико-методологических подходов к саморегулированию в управлении многоквартирными домами, обосновании методических основ оценки экономической состоятельности и эффективности саморегулирования в управлении многоквартирными домами с точки зрения экономических интересов участ-

ников процесса саморегулирования в управлении многоквартирными домами.

Практическая значимость результатов исследования. Сформулированные в работе рекомендации, переведенные в плоскость практических решений, позволят внедрить саморегулирование в управлении многоквартирными домами, усилить коллаборацию организаций, управляющих многоквартирными домами на основе договора доверительного управления, с организациями жилищно-коммунального хозяйства в логике непрерывного повышения комфортных и безопасных условий проживания в многоквартирных домах и, в конечном итоге, обеспечить ожидаемую результативность управления много-квартирными домами, могут быть применены в законотворческой деятельности и для разработки новых дисциплин при подготовке кадров для сферы жилищно-коммунального хозяйства.

Апробация и реализация результатов исследования. Основные положения и результаты исследования обсуждались на научно-практических конференциях и докладывались автором на научно-практических семинарах, посвященных выработке рациональных решений в управлении многоквартирными домами с целью повышения уровня комфортности проживания и качества жизни.

Публикации. Результаты исследования, изложенные в диссертации, представлены в восьми публикациях общим объёмом 6,1 п.л. (вклад автора 3,4 п.л.), в том числе три статьи объёмом 3,5 п.л. в научных изданиях, определенных перечнем ВАК (вклад автора 2,2 п.л.). В работах, опубликованных в соавторстве, основные положения, полученные лично автором, отражены в диссертационном исследовании.

Структура и объем работы. Структура, содержание и объем диссертации определены поставленной целью, задачами и логикой исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка используемой литературы и приложений. Работа содержит 11 рисунков, 4 таблицы, 48 формул и 12 приложений. Список используемой литературы состоит из 281 наименования отечественных и зарубежных источников.

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

На защиту выносятся следующие основные проблемы, результаты их разработки, выводы и предложения.

1. Дано и обосновано определение саморегулирования в управлении многоквартирными домами (далее – МКД) как способа регулирующего воздействия собственников МКД на деятельность доверительных управляющих МКД, организаций отрасли жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ), промышленных предприятий, производящих продукцию для содержания и ремонта многоквартирных домов, на договорной основе.

Изучение экономической роли и сущности государственного регулирования и саморегулирования в управлении МКД, их концептуального отличия, позволило позиционировать саморегулирование в управлении МКД в качестве нового вида регулирования в управления МКД и ЖКХ, отличного от государственного.

Регулирование в сфере управления МКД со стороны его собственника претерпело несколько этапов преобразований:

- посредством договоров найма (аренды) квартир в доходном доме или домах, построенных за счет паёв будущих собственников жилья, в царской России;

- через жилищно-земельные отделы местных Советов после национализации права собственности на МКД (1917–1921 гг.);

- силами домовых комитетов, которым были переданы управления принадлежавшими местным Советам жилыми домами и которые избирались на общих собраниях жильцов, а также посредством жилищной кооперации в форме жилищных товариществ (2021–1937 гг.);

- на основе государственной системы регулирования в управлении МКД (1937–1996 гг.).

На всех этапах истории управления МКД целью регулирования со стороны собственника было надлежащее содержание жилищного фонда, пресечение прямого и косвенного увеличения его физического износа, обеспечение МКД коммунальными ресурсами: водопроводом, отоплением и канализацией.

С началом приватизации жилищного фонда в Российской Федерации произошла смена властных полномочий государства в сфере управления МКД, выражающихся в законах, на властные полномочия собственников МКД, выражающиеся в договорах собственников МКД с доверительными управляющими МКД и организациями ЖКХ, что обусловило замену государственного регулирования в управлении МКД на саморегулирование. Саморегулирование в управлении МКД является полноценным регулированием, наряду с государственным регулированием, и предполагает участие в нем субъектов с властными полномочиями в лице корпорации собственников МКД.

Саморегулирование в управлении МКД, представляет собой регулирование корпорацией собственников МКД деятельности доверительных (корпоративных) управляющих МКД, УК, ТСЖ, ЖСК, организаций ЖКХ, промышленных предприятий, производящих продукцию для содержания МКД, посредством договоров между собственниками МКД в лице регионального доверительного (корпоративного) управляющего МКД с организациями ЖКХ, УК, ТСЖ, ЖСК. Целью саморегулирования в управлении МКД является капитализация МКД путем приведения его физического износа к нормативному уровню, профилактики чрезвычайных ситуаций на МКД, обеспечения поставки коммунальных ресурсов в жилые помещения с нормативными показателями качества. Особенность саморегулирования в управлении МКД заключается в том, что его участники не имеют цели, отличной от цели корпорации собственников МКД и саморегулирования в управлении МКД.

Инструментом саморегулирования в управлении МКД являются стандарты и правила, выполняющие роль единых локальных нормативных актов саморегулируемых организаций (далее – СРО), соответствующих требованиям действующего законодательства и обязательных для исполнения участниками процесса саморегулирования в управлении МКД.

Основным условием распространения саморегулирования в управлении

МКД является регистрацией МКД в едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

2. Предложена концепция саморегулирования в управлении МКД, содержащая основные принципы, существенные факторы, состав участников, эффективные методы, способы, формы и инструментарий для ее реализации.

Исходя из особенностей саморегулирования в управлении МКД и современных требований к результатам деятельности участников корпоративного управления МКД, автором разработана концепция саморегулирования в управлении МКД, представленная на Рисунке 1, содержащая основные принципы, существенные факторы, состав участников, эффективные методы, способы, формы и инструментарий для ее реализации.

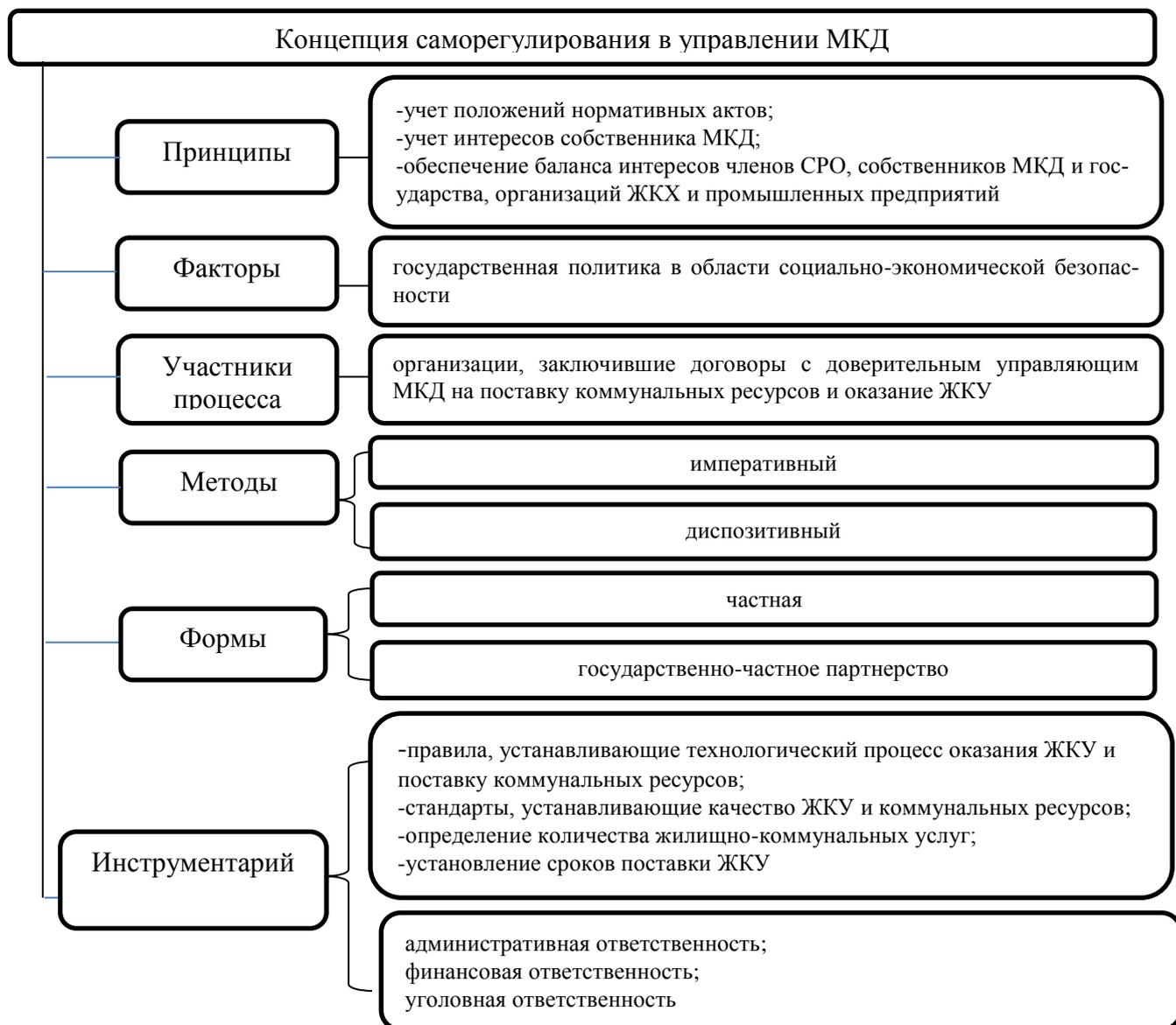


Рисунок 1 – Концепция саморегулирования в управлении МКД

Разработана автором.

В результате регистрации в ЕГРН МКД становится доверительной соб-

ственностью и возникают:

- корпорация, объединяющая собственников МКД, за которыми в любом законном порядке признано право собственности на МКД;
- объединенный капитал корпорации собственников МКД, состоящий из платы за содержание и ремонт МКД, экономический размер которой определен законодательными требованиями к жизнеобеспечению;
- корпоративный управляющий МКД – юридическое лицо, которому корпорация собственников передает МКД в доверительное управление.

С момента передачи МКД доверительному управляющему создаются предпосылки для вовлечения в процесс саморегулирования в управлении МКД с формированием единой стратегии и общих финансово-информационных потоков ресурсоснабжающих организаций (РСО), отвечающих за поставку коммунальных ресурсов в помещения МКД, специализированных организаций, отвечающих за санитарное содержание МКД, УК, ТСЖ, ЖСК, выбранных собственниками МКД для эксплуатации МКД, предприятий промышленности.

Уровень системного эффекта для собственника МКД от саморегулирования в управлении МКД, представляет собой соотношение между величиной капитализации МКД, установленной на дату начала участия доверительного управляющего МКД в саморегулировании в управлении МКД, и размером капитализации МКД, установленного на дату определения системного эффекта, рассчитываемого по формуле (1):

$$SE1 = \frac{KpMKD}{KMKD}, \quad (1)$$

где SE1 – системный эффект (корпоративный эффект) от саморегулирования в управлении МКД; KpMKD – рыночный уровень капитализации МКД, соответствующий размеру рыночной стоимости одного метра квадратного жилой площади, рассчитанной на дату определения системного эффекта; KnMKD – нормативный уровень капитализации МКД, соответствующий размеру рыночной стоимости одного метра квадратного жилой площади, рассчитанный с учетом данных физического износа МКД в пределах 0 – 20 процентов. При этом величина системного эффекта (SE1) должна стремиться к 1. Величина системного эффекта выше 1 показывает неэффективность саморегулирования в управлении МКД.

3. Разработан механизм саморегулирования в управлении МКД, содержащий систему и структуру саморегулирования в управлении МКД, обеспечивающий сохранность МКД, повышение качества жилищно-коммунальных услуг, минимизацию рисков возмещения ущерба и вреда, причиненных МКД и здоровью их собственников и членов их семей, а также прекращение деятельности недобросовестных организаций

Управление МКД является областью национального хозяйства и представляет собой управление правом владения, пользования и распоряжения МКД, вы-

ражающееся в непрерывном и целенаправленном процессе воздействия собственника МКД, как субъекта управления, на доверительного управляющего МКД, ТСЖ, ЖСК, УК, организации ЖКХ и промышленные предприятия, а система управления МКД обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания в МКД.

Механизм саморегулирования в управлении МКД содержит порядок осуществления самоуправления доверительными управляющими МКД, УК, ТСЖ, ЖСК, а также РСО, при котором гарантируется реализация интересов:

- государства в экономии бюджетных средств;
- собственников МКД в извлечении дохода от инвестиций в МКД;
- организаций ЖКХ в извлечении дохода от предпринимательской деятельности.

Механизм саморегулирования в управлении МКД – это целенаправленное воздействие саморегулируемой организации (далее – СРО) на участников процесса саморегулирования в управлении МКД посредством применения стандартов и правил предпринимательской деятельности в сфере управления МКД и мер дисциплинарного воздействия за их нарушение. Внутреннее устройство механизма саморегулирования в управлении МКД представлено на Рисунке 2.



Рисунок 2 – Механизм саморегулирования в управлении МКД

Формирование структуры саморегулирования в управлении МКД, представленной на Рисунке 3, как совокупности правовых возможностей, методического, организационного, информационного и кадрового обеспечения обуславливает функционирование системы саморегулирования в управлении МКД (Рисунок 4).

Регулятивность и наличие властных полномочий позволяет саморегулированию в управлении МКД планомерно понуждать членов СРО соблюдать законодательство, стандарты, с учетом их классификации, правила СРО, представлены в



*Рисунок 4 – Структура саморегулирования в управлении МКД
Разработана автором с использованием [193]*

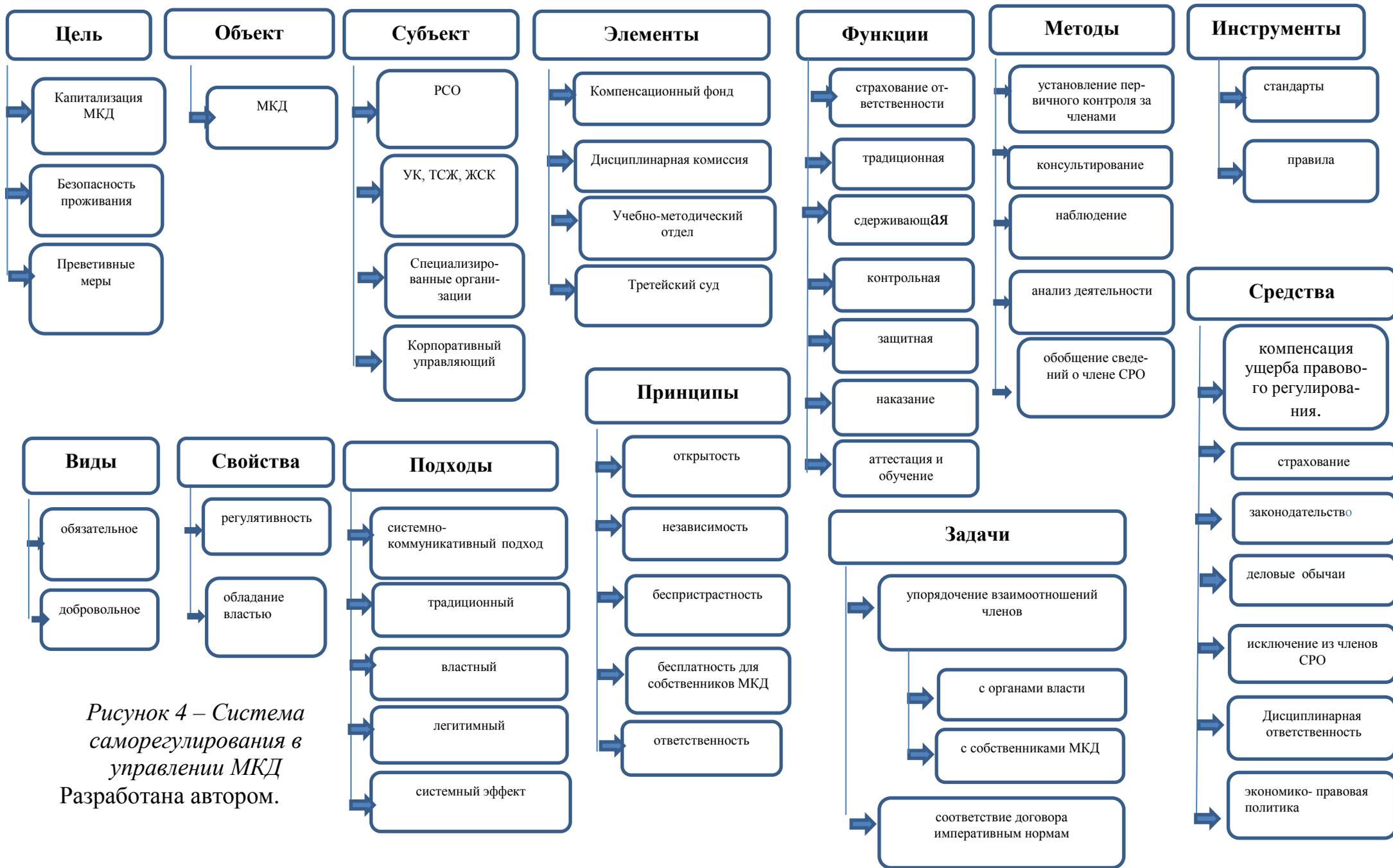


Рисунок 4 – Система саморегулирования в управлении МКД
Разработана автором.

Таблицах 1,2.

Таблица 1– Перечень стандартов саморегулирования в управлении МКД

Стандарт	Содержание
Управление МКД	устанавливает показатели качества деятельности в сфере управления МКД, ЖКУ и коммунальных ресурсов
Заключение договоров на подрядные работы	порядок заключения договоров на содержание МКД
Порядок исполнения работ и услуг по содержанию МКД	порядок экономического обоснования прогнозных и фактических цен на ЖКУ для оплаты
Порядок определения объема жилищных услуг	техническое обоснование превентивных мер по обеспечению безопасности жизнедеятельности на территории МКД
Заключение договоров на поставку энергетических ресурсов	алгоритм заключения договоров на поставку коммунальных ресурсов в МКД, порядок возмещения ущерба внутридомовому инженерному оборудованию при поставке в МКД коммунальных ресурсов
Организация планово-предупредительного ремонта общего имущества МКД	порядок организации и осуществления планово-предупредительного ремонта МКД,
Средства неразрушающие контроля состояния конструкций	устанавливает перечень средств, допустимый к использованию при осуществлении контроля состояния конструктивных элементов МКД
Экономика труда в сфере управления МКД	порядок организации труда в организациях

Разработана автором.

Таблица 2 – Классификация стандартов саморегулирования в управлении МКД

Классификационный признак	Вид стандартов саморегулирования в сфере управления МКД
По видам деятельности	– в сфере жилищных услуг; – в сфере поставки коммунальных ресурсов.
По уровню управления	– федеральные стандарты в сфере управления МКД; – региональные стандарты в сфере управления МКД; – местные стандарты в сфере управления МКД; – локальные стандарты в сфере управления МКД.
По видам работ, услуг и поставки товара	– в сфере технической эксплуатации жилого фонда, – круглосуточного обеспечения коммунальными услугами; – в сфере санитарного обслуживания МКД.
По видам коммунальных ресурсов	– в сфере поставки горячей воды для питьевых нужд; – в сфере поставки горячей воды для отопления; – в сфере поставки холодной воды для питьевых нужд; – в сфере поставки электроэнергии для бытовых нужд.
По видам работ технической эксплуатации жилищного фонда	– в сфере технического обслуживания и ремонта строительных конструкций и инженерных сетей; – в сфере санитарного обслуживания.
По собственности коммунальных ресурсов	– в сфере поставки собственных коммунальных ресурсов; – в сфере поставки покупных коммунальных ресурсов.
По целевому использованию коммунальных ресурсов	– в сфере водоснабжения и водоотведения; – в сфере газоснабжения; – в сфере электроснабжения.
По показателям качества	– «Показатели качества горячей воды для питьевых нужд»; – «Показатели качества горячей воды для отопления»; – «Показатели качества холодной воды для питьевых нужд»; – «Показатели качества газа для бытовых нужд»; – «Показатели качества электроэнергии для бытовых нужд».

Разработана автором.

На основе проведенного исследования был сделан вывод о том, что наиболее полно интересы собственника МКД будут защищены применением комбинированных стандартов.

рованного варианта установления платы доверительному управляющему МКД (формула 2), представляющей собой совокупность фиксированной платы за управление МКД, процента от экономии средств, которую получил собственник МКД и процента от дохода от аренды элементов МКД.

Плата корпоративного управляющего МКД:

$$ДУ = Пф + \%Ді + \%Эі \quad (2)$$

где ДУ – плата корпоративного управляющего МКД за месяц; Пф – фиксированная плата за услуги корпоративного управления МКД; Ді – доход, полученный собственником МКД от аренды элементов МКД за расчетный месяц; Эі – сумма экономии средств собственника МКД от всех предоставленных ЖКУ услуг и коммунальных ресурсов за расчетный месяц.

Экономия средств собственника МКД от всех предоставленных ЖКУ и коммунальных ресурсов в месяц определяется по формуле (3):

$$Эі = \sum(Пужкунач - Пужкуі) + \sum(Пукрнач - Пукрі), \quad (3)$$

где, Эі – сумма экономии средств собственника МКД от всех предоставленных ЖКУ и коммунальных ресурсов в месяц; і – расчетный месяц; у – вид ЖКУ или коммунального ресурса; Пужкунач – плата собственника МКД за ЖКУ до вступления корпоративного управляющего МКД в члены СРО; Пужкуі – плата собственника МКД за ЖКУ после вступления корпоративного управляющего МКД в члены СРО; Пукрнач – плата собственника МКД за коммунальный ресурс до вступления корпоративного управляющего МКД в члены СРО; Пукрі – плата собственника МКД за коммунальный ресурс после вступления корпоративного управляющего МКД в члены СРО.

Доход, полученный собственником МКД от аренды элементов МКД, определяется по формуле (4):

$$Ді = \sum Dz, \quad (4)$$

где, Ді – доход, полученный собственником МКД от аренды элемента МКД за расчетный месяц; z – элемент МКД; Д – сумма арендной платы за месяц за конкретный элемент МКД (z).

4. Обоснован методологический подход к оценке экономической состоятельности и эффективности саморегулирования в управлении многоквартирными домами, доказан универсальный характер рентабельности платы за содержание и ремонт многоквартирных домов как показателя системного эффекта с точки зрения экономических интересов участников процесса саморегулирования в управлении многоквартирными домами.

Оценка экономической состоятельности саморегулирования в управлении МКД осуществляется по трем направлениям:

– оценка рыночной состоятельности участников СРО, характеризующаяся соотношением индекса роста месячного объема услуг членов СРО к индексу доходности собственников МКД всех членов СРО, рассчитываемого по формуле (5):

$$Rd = \frac{I_{всрo}}{I_{дсмкд}} \leq 1, \quad (5)$$

где Rd – соотношение индекса роста месячного объема услуг членов СРО к индексу доходности собственников МКД всех членов СРО; $I_{всрo}$ – индекс роста месячного объема услуг всех членов СРО; $I_{дсмкд}$ – индекс доходности собственников МКД всех членов СРО;

– оценка производственной состоятельности участников СРО, характеризующаяся рентабельностью совокупных затрат расчетного периода всех членов СРО, рассчитываемой по формуле (6):

$$P_{срoан} = \frac{\sum P_{срoбал}}{\sum Z_{срo}}, \quad (6)$$

где $P_{срoан}$ – рентабельность совокупных затрат расчетного периода всех членов СРО; $P_{срoбал}$ – совокупная прибыль всех членов СРО; $Z_{срo}$ – совокупный размер текущих затрат расчетного периода всех членов СРО;

– оценка финансовой состоятельности участников СРО, характеризующаяся индексом роста рентабельности совокупных затрат всех членов СРО, рассчитываемой по формуле (7):

$$I_{срo} = \frac{\sum R_{ансрo}}{\sum R_{бсрo}}, \quad (7)$$

где $I_{срo}$ – индекс роста рентабельности совокупных затрат всех членов СРО; $R_{ансрo}$ – рентабельность совокупных затрат расчетного периода всех членов СРО; $R_{бсрo}$ – рентабельность совокупных затрат базового периода всех членов СРО.

Методический подход к оценке эффективности саморегулирования в управлении МКД основан на необходимости реализовать интересы собственников МКД и государства одновременно.

В диссертационной работе систематизированы критерии и показатели оценки эффективности саморегулирования в управления МКД для государства, собственника МКД, участников саморегулирования, страховых организаций, кредитных учреждений, промышленных предприятий.

Универсальным показателем оценки эффективности саморегулирования в управлении МКД является рентабельность затрат собственников МКД на содержание МКД, находящихся в управлении членов СРО, определяемая по формуле (8) и показывающая степень эффективности использования платы за содержание МКД:

$$R_{\text{собсро}} = \frac{\Sigma \Delta \text{ЭЗсоб.}}{\Sigma \text{Зсоб}}, \quad (8)$$

где $R_{\text{собсро}}$ – рентабельность затрат собственников МКД на содержание МКД, находящихся в управлении членов СРО за расчетный период; $\Delta \text{ЭЗсоб}$ – экономия средств собственников МКД на содержание МКД за расчетный период от всех членов СРО; $\Sigma \text{Зсоб.}$ – общая величина расходов собственников МКД на содержание МКД от всех членов СРО за расчетный период;.

В свою очередь экономия средств собственников МКД на содержание МКД за расчетный период рассчитывается по формуле (9):

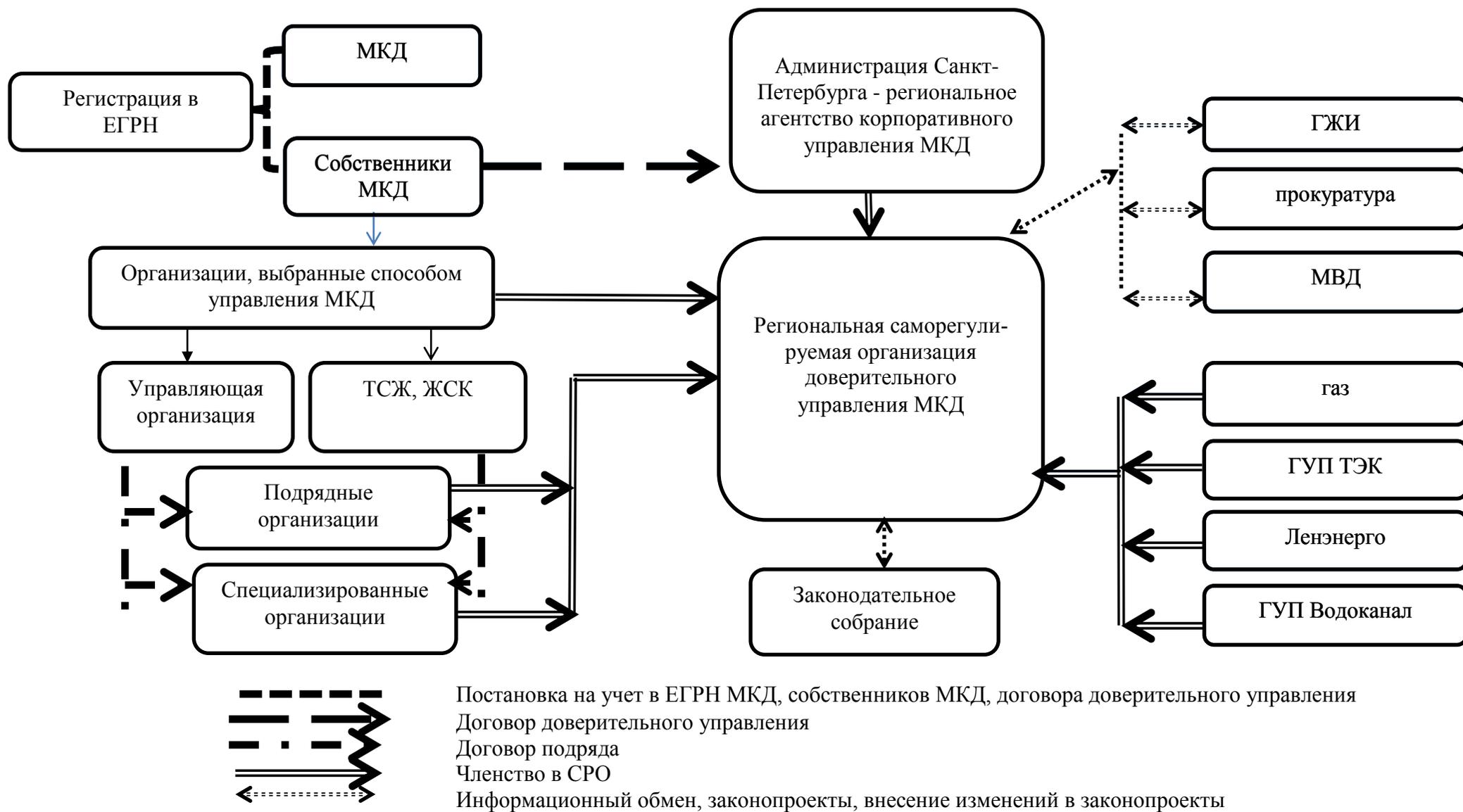
$$\Delta \text{ЭЗсоб} = \text{Зсоб на нач.} - \text{Зсоб на кон.}, \quad (9)$$

где $\Delta \text{ЭЗсоб}$ – экономия средств собственников МКД на содержание МКД за расчетный период; Зсоб на нач. – затраты собственников МКД на содержание МКД, управляемых членами СРО на период, предшествующий расчетному периоду; Зсоб на кон. – затраты собственников МКД на содержание МКД, управляемых членами СРО за расчетный период.

Рентабельность затрат собственников МКД на содержание МКД подтверждает вывод о том, что саморегулирование в управлении МКД является элементом системы государственного управления национальной экономикой, экономический механизм деятельности саморегулирования в управлении МКД обеспечивает баланс интересов собственников МКД, государства, корпоративных управляющих МКД, УК, ТСЖ, ЖСК, специализированных организаций, РСО, промышленных предприятий, страховых организаций и кредитных учреждений.

5. Предложена принципиально новая модель саморегулирования в управлении многоквартирными домами для заинтересованных групп, основанная на регистрации многоквартирных домов в качестве объектов недвижимости и договоров доверительного управления многоквартирными домами в Едином государственном реестре недвижимости, а также создании региональных саморегулируемых организаций в сфере управления многоквартирными домами при участии государства, обеспечивающая защиту имущественно-экономических интересов собственников многоквартирных домов и экономических интересов участников процесса саморегулирования в управлении многоквартирными домами.

Отличительным признаком предложенной принципиально новой модели саморегулирования в управлении многоквартирными домами для заинтересованных групп, представленной на Рисунке 5 является участие органов исполнительной власти в процессе регулирования деятельности управляющих МКД и РСО, предприятий промышленности, выпускающих продукцию для содержания МКД, создании жилищной политики в управлении недвижимостью в жилищной сфере и реализации национальных экономических интересов в области повышения качества жизни и комфортных условий проживания в МКД.



19
Рисунок 5 – Модель саморегулирования в управлении МКД с участием Администрации Санкт-Петербурга.

Разработана автором.

Реализация модели «заинтересованных групп» осуществляется путем создания одного регионального корпоративного управляющего МКД (далее – Агентства), что позволяет создать единый научно-методологический центр на территории региона, обеспечить участников саморегулирования в управлении МКД единой методической базой и добиться единообразия в применении законодательства (Рисунок 6).

Основная задача Агентства заключается в применении стандартов и правил для упорядочения взаимоотношений участников процесса саморегулирования в управлении МКД с органами власти и собственниками МКД, в обеспечении соответствия договоров, заключенных между участниками процесса саморегулирования в управлении МКД, требованиям действующего законодательства, в исполнении договоров в установленном ими порядке и прекращении деятельности недобросовестных организаций путем прекращения членства в СРО или применении эскроу счетов собственников МКД, как основного способа для обеспечения качества коммунальных ресурсов, поставляемых в жилые помещения, ЖКУ и своевременного установления события возникновения угрозы техногенной катастрофы или жизни и здоровья граждан.

Прогнозные показатели оценки экономической состоятельности СРО МКД Санкт-Петербурга, рассчитанные для членов СРО в лице регионального Агентства корпоративного управления МКД Санкт-Петербурга, ГУП ТЭК и ГУП Водоканал Санкт-Петербурга, соответствуют 1, что наглядно доказывает способность модели «заинтересованных групп» обеспечить стабильность экономики при введении саморегулирования в управлении МКД, рыночную и экономическую состоятельность саморегулируемой организации для членов СРО и минимизировать социально-экономические риски для собственников МКД.

III. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В диссертационном исследовании решены поставленные задачи и доказаны научные результаты, полученные лично автором, и положения, вынесенные им на защиту, доказана научная гипотеза о том, что саморегулирование в управлении многоквартирными домами, в том числе обязательное, является новым способом методического обеспечения, эффективной формой регулирования деятельности в сфере управления многоквартирными домами, обоснована научная новизна исследования.

Реализация сформулированных в диссертации методических положений и практических рекомендаций по распространению самоуправления в управлении многоквартирными будет способствовать обеспечению сохранности многоквартирных домов, повышению качества жилищно-коммунальных услуг и коммунальных ресурсов, минимизации рисков возмещения ущерба и вреда, причиненных многоквартирным домам и здоровью их собственников и членов их семей, созданию условий для прогнозирования результатов деятельности промышленности, что является основной предпосылкой обеспечения ее стабильной работы, и, как следствие, достижению национальных целей экономического развития России. Введение саморегулирование в управлении многоквартирными домами



Рисунок 6 – Структура Региональной саморегулируемой организации корпоративного управления МКД
 Разработана автором.

обеспечит условия для реализации регулирующего воздействия собственников на деятельность доверительных управляющих многоквартирными домами, организаций отрасли жилищно-коммунального хозяйства, промышленных предприятий, производящих продукцию для содержания и ремонта многоквартирных домов, посредством создания региональных саморегулируемых организаций, созданных при участии государства, договоров между членами региональных саморегулируемых организаций и системы стандартов и правил, содержащих показатели качества жилищно-коммунальных услуг.

IV. СПИСОК РАБОТ, ОПУБЛИКОВАННЫХ ПО ТЕМЕ ДИСЕРТАЦИИ

1. Гавриченко, А.А. Концептуальные основы развития жилищной политики на основе доверительного управления многоквартирными домами / А.А. Гавриченко // Креативная экономика. – 2022. – Том 16. – № 1. – С. 227-244. – doi: 10.18334/ce.16.1.114086 – 1,4 п.л.

2. Гавриченко, А.А. Роль договорного регулирования доверительного управления многоквартирными домами в укреплении экономической безопасности страны / Е.Н. Панина, А.А. Гавриченко, С.А. Гавриченко, Я.И. Соломина // Экономика, предпринимательство и право. – 2022. – Том 12. – № 1. – С. 411-426. – doi: 10.18334/erp.12.1.114055. – 1 п.л. (лично автором – 0,4 п.л.)

3. Гавриченко, А.А. Концепция обязательного саморегулирования управления многоквартирными домами / Е.Н. Панина, А.А. Гавриченко, С.А. Гавриченко // Креативная экономика. – 2022. – Том 16. – № 1. – С. 205-226. – doi: 10.18334/ce.16.1.114046. – 1,12 п.л. (лично автором – 0,4 п.л.)

4. Гавриченко, А.А. «Современные требования к учебно-методическому комплексу повышения квалификации специалистов органов государственного жилищного надзора» // Коммунальный комплекс России. – 2021. – № 12 (210). – С. 18-20. – 0,3 п.л.

5. Гавриченко, А.А. Теневая экономика в сфере управления многоквартирными домами / Е.Н. Панина, А.А. Гавриченко, С.А. Гавриченко // Теневая экономика. – 2022. – Том 6. – № 1. – doi: 10.18334/tek.6.1.113983. – 0,9 п.л. (лично автором – 0,4 п.л.)

6. Гавриченко, А.А. Особенности рассмотрения исков по взысканию задолженности по внесению платы за жилое помещение / Е.Н. Панина, А.А. Гавриченко, С.А. Гавриченко // ЖКХ-Мир. – 2021. – № 4. – С. 39-41. – 0,3 п.л. (лично автором – 0,1 п.л.)

7. Гавриченко, А.А. Особенности теневой и неформальной экономики в жилищно-коммунальном хозяйстве / Е.Н. Панина, А.А. Гавриченко, С.А. Гавриченко, И.П. Михайлов, М.М. Большакова, М.М. // Теневая экономика. – 2021. – Том 5. – № 4. – С. 327-340. – doi: 10.18334/tek.5.4.113771. – 0,9 п. л. (лично автором – 0,4 п.л.)

8. Гавриченко, А.А. Доверительное управление многоквартирными домами / Е.Н. Панина, А.А. Гавриченко, С.А. Гавриченко // Коммунальный комплекс России. – 2022. – № 1 (211). – С. 15-18. – 0,35 п. л. (лично автором – 0,1 п.л.)