

**Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Санкт-Петербургский государственный экономический университет»**

На правах рукописи

**Гавриченко Антонина Александровна**

**УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ  
НА ОСНОВЕ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ**

Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством  
(менеджмент)

**ДИССЕРТАЦИЯ**  
на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

Научный руководитель –  
доктор экономических наук,  
профессор  
Растова Юлия Ивановна

Санкт-Петербург  
2022

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ.....</b>	<b>4</b>
<b>Глава 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ В УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ.....</b>	<b>13</b>
1.1 Логика и направление развития регулирования в управлении многоквартирными домами.....	13
1.2 Понятие и сущность саморегулирования в управлении многоквартирными домами.....	28
1.3 Модели саморегулирования в отечественной практике управления многоквартирными домами.....	49
<b>Глава 2. РАЗРАБОТКА СИСТЕМЫ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ В УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ.....</b>	<b>62</b>
2.1 Системный подход к саморегулированию в управлении многоквартирными домами.....	62
2.2 Разработка методических и организационных положений саморегулирования в управлении многоквартирными домами.....	79
2.3 Методические подходы к оценке эффективности саморегулирования в управлении многоквартирными домами.....	99
<b>Глава 3. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ В УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ НА ПРИМЕРЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....</b>	<b>115</b>
3.1 Анализ существующей практики саморегулирования в управлении многоквартирными домами Санкт-Петербурга.....	115
3.2 Саморегулирование в управлении многоквартирными домами в Санкт-Петербурге с использованием модели «заинтересованных групп».....	122
3.3 Экономическая состоятельность саморегулирования в управлении многоквартирными домами Санкт-Петербурга.....	135

<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	141
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</b> .....	144
<b>Приложение А.</b> Результаты государственного регулирования в управлении многоквартирными домами за период 1917–1995 гг.....	166
<b>Приложение Б.</b> Результаты отсутствия регулирования в управлении многоквартирными домами за период 1995–2021 гг.....	170
<b>Приложение В.</b> Саморегулирование в управлении многоквартирными домами: классификация организаций и услуг саморегулирования в управлении многоквартирными домами.....	176
<b>Приложение Г.</b> Эффективность саморегулирования в управлении многоквартирными домами.....	180
<b>Приложение Д.</b> Обзор зарубежных практик саморегулирования.....	185
<b>Приложение Е.</b> Подходы к определению понятий «саморегулирование в управлении» и «саморегулирование в управлении многоквартирными домами».....	188
<b>Приложение Ж.</b> Обзор отечественной практики саморегулирования в управлении многоквартирными домами.....	190
<b>Приложение И.</b> Подходы к определению понятий «системный подход», «синергетика» и «системный эффект».....	206
<b>Приложение К.</b> Локальные нормативно-правовые акты саморегулирования в управлении многоквартирными домами.....	209
<b>Приложение Л.</b> Результаты регулирования в управлении многоквартирными домами в Санкт-Петербурге за период 2018–2020 гг.....	218
<b>Приложение М.</b> Система саморегулирования в управлении многоквартирными домами на примере Санкт-Петербурга.....	222
<b>Приложение Н.</b> Оценка экономической состоятельности саморегулирования в управлении многоквартирными домами на примере Санкт-Петербурга.....	225

## ВВЕДЕНИЕ

**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 совершенство-

вания способов саморегулирования в управлении многоквартирными домами и разработки его организационно-методических оснований, что обусловило актуальность темы диссертации.

**Степень научной разработанности проблемы.** 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 самоуправления – А. К. Белых, В. И. Гронского, теории диссипативных структур – В. К. Ванага 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, 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, 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 механизмы, 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 правила 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 и 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.

**Информационная база 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 базируются на анализе современных фундаментальных положениях менеджмента, системного подхода, теории организации, особенностей управления некоммерческими организациями, на изучении нормативно-правовых докумен-

тов, 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 Паспорту специальности ВАК 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством по отраслям и сферам деятельности (менеджмент) пунктам 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 некоммерческими организациями».

**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 государствен-

ном 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 участников 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 многоквартирными 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, ос-

новые 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.

# Глава 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ В УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

## 1.1. Логика и направление развития регулирования в управлении многоквартирными домами

Реформирование управления многоквартирными домами (далее – МКД) и жилищно-коммунальным хозяйством (далее – ЖКХ) на современном этапе осуществляется на основании документов стратегического планирования, разработанных в целях реализации стратегических национальных приоритетов Российской Федерации [16; 19; 21; 22; 23; 28], определивших повышение укрепления экономической стабильности, безопасности населения, улучшение жилищных условий граждан и формирование комфортной городской среды в качестве национальных интересов.

Повышение комфортных и безопасных условий проживания в МКД, прежде всего, связано с ростом качества уровня жизни населения [46, с. 6, 7; 47, с. 7], определяемого как комплекс ценностных характеристик жизнедеятельности и процессов ее осуществления [167; 253], и предполагает оптимизацию управления ЖКХ и системы оказания услуг отрасли в целом [27], внедрения модели «регионального оператора по управлению жильём» [46, с. 64].

В настоящее время реализация национальных интересов в секторе управления МКД, направленная на улучшение качества жизни собственников 3,6 млрд квадратных метров общей площади жилых помещений [47, с. 14], осуществляется 2 млн работников и 41 тыс. организаций ЖКХ [46, с. 61]. Несмотря на то, что годовой оборот отрасли ЖКХ составляет более 6,4 трлн. рублей [46, с. 61], доля жилья с износом более 2/3 составляет порядка 7 процентов [46, с. 15], износ основных средств организаций, эксплуатирующих МКД, составляет 38,5 процента, коммунальных организаций – 46,1 процента, обеспечение жилого фонда отоплением – 86 процентов, горячим водоснабжением – 70 процентов [143, с. 18, с. 22; 195, с. 207]. Организации, управляющие МКД, являясь коммерческими организациями, ориентированы на получение прибыли, источником которой являются де-

нежные средства, получаемые от собственников жилья за оказание жилищно-коммунальных услуг (далее – ЖКУ) и поставку коммунальных ресурсов и одной из основных причин, по которой вопрос о регулировании управления МКД находится в сфере национальных интересов, является тот факт, что из 100 процентов денежных средств, полученных управляющими организациями (далее – УК), товариществами собственников жилья (далее – ТСЖ) и жилищно-строительными кооперативами (далее – ЖСК) от собственников МКД для расчета с организациями ЖКХ в экономику страны, было направлено только 25 процентов [196, с. 18; 197; 198, с. 418]. В результате число МКД, требующих капитального ремонта выросло на 49,6 процентов и составило 139 978 домов [143, с. 54; 196, с. 18, 197], а 46,3 процентов собственников помещений МКД оценили состояние своего жилого помещения как удовлетворительное [198, с. 418].

Реформирование управления МКД, как и в целом, сферы ЖКХ, как системообразующих для российской экономики [195, с. 205] требует изменения жилищной политики, представляющей собой на современном этапе комплекс государственных мер по созданию жилья, удовлетворяющего установленным государством нормам качества и его эксплуатацию [259, с. 11]. Однако, государственная политика в области управления МКД, направленная на регулирование предпринимательской деятельности по обеспечению сохранности жилого фонда и безопасности проживания в МКД, отсутствует. Создание системы регулирования предпринимательской деятельности в сфере управления МКД на основе договора доверительного управления многоквартирными домами (далее – саморегулирование в управлении МКД) является одним из способов укрепления национальной безопасности страны.

Регулирование деятельности в управлении МКД возникло одновременно с появлением МКД.

История развития регулирования в управлении МКД со стороны его собственника связана со сменами многоукладной собственности на МКД на одноукладную в 1917 г. в результате передачи права собственности на МКД от частных лиц к государству. Одноукладная собственность на МКД существовала до

1996 г., до возврата к многоукладной собственности на МКД в 1993 году [127, с. 231].

Исследования эволюции регулирования в управлении МКД показали, что на первом этапе в дореволюционной России регулирование в управлении МКД со стороны собственника дома существовало без образования юридического лица. Роль стандартов и правил управления МКД выполнял договор найма (аренды) квартир в доходном доме или домах, построенных за счет паёв будущих собственников жилья [18, с. 140; 137; 138; 198, с. 414].

Второй этап в развитии регулирования в управлении МКД начался в 1917 г., когда в результате национализации право собственности на МКД перешло к одному собственнику в лице государства, а регулирование в управлении МКД стало государственным [195, с. 209; 198, с. 414]. Таким образом, государственное регулирование в управлении МКД воплотилось в управлении МКД собственником в лице государства, в его интересах и за его счет.

Государственное регулирование в управлении МКД осуществлялось Советом народных комиссаров (далее – СНК) – высшим правительственным органом, осуществлявшим исполнительную власть в Советской России с 1917–1946 гг., всероссийским центральным исполнительным комитетом (далее – ВЦИК) – высшим законодательным, распорядительным и контролирующим органом государственной власти РСФСР в 1917–1937 гг., центральным исполнительным комитетом – высшим органом государственной власти СССР (в 1922–1936 гг.).

Основными документами, закрепившим государственное регулирование в управлении МКД, являются Декрет СНК от 14 декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью» [29] и Декрет ВЦИК «Об отмене частной собственности на недвижимость в городах» от 20 августа 1918 г. [25]. Орган, призванный осуществлять регулирование в управлении МКД был создан в апреле 1920 году Декретом СНК «О коммунальных отделах исполнительных комитетов» от 8 апреля 1920 г. [30], а с июля 1921г. население было привлечено к ремонту внутридомовых инженерных сетей МКД [39]. На граждан возложили обязанность содержать жилые помещения в надлежащем санитарном состоянии [32]. Государствен-

ный контроль технического состояния МКД был возложен на особые отряды и санитарные инспекции жилищно-земельных отделов местных Советов.

Таким образом, за период 1917–1921 гг. в стране были проведены крупные мероприятия, позволившие сосредоточить в руках местных Советов в городах около 18 процентов жилых домов и создать систему государственного регулирования в управлении МКД.

Начиная с 1921 г. государство основной задачей регулирования в управлении МКД провозгласило сохранность жилого фонда.

Постановлением СНК РСФСР от 23 мая 1921 г. «О мерах улучшения жилищных условий трудящегося населения и о мерах борьбы с разрушением жилищ» [33] право управления жилыми домами, принадлежавшими местным Советам, было передано домовым комитетам, которые избирались на общих собраниях жильцов. Постановлением предусматривалось привлечение проживавших в домах граждан к контролю над работой домовых комитетов по управлению МКД и повышению ответственности жителей за сохранность домов.

Постановлением СНК РСФСР от 8 августа 1921 г. «Об управлении домами» [26] впервые регулирование государственным жилищным фондом оформилось в единую систему, в которой право управления МКД передавалось трудящимся, проживавшим в этих домах. Им предоставлялось право избирать на один год заведующих домами.

С 1921 года наиболее устойчивой формой управления МКД в городах, чья деятельность регулировалась государством, стали жилищные товарищества, которым передавались муниципализированные строения. В эти годы с помощью государства была сформирована жилищная кооперация и сформирована обязательная система финансирования ремонта домов за счет обязательного привлечении средств жильцов. В качестве средств жильцов помимо денежных, были признаны личный труд или материалы в размерах, пропорциональных занимаемой площади [24].

С 1924 года основной формой управления МКД стали жилищно-арендные кооперативные товарищества, которым МКД передавались в аренду для содержа-

ния их в надлежащем состоянии.

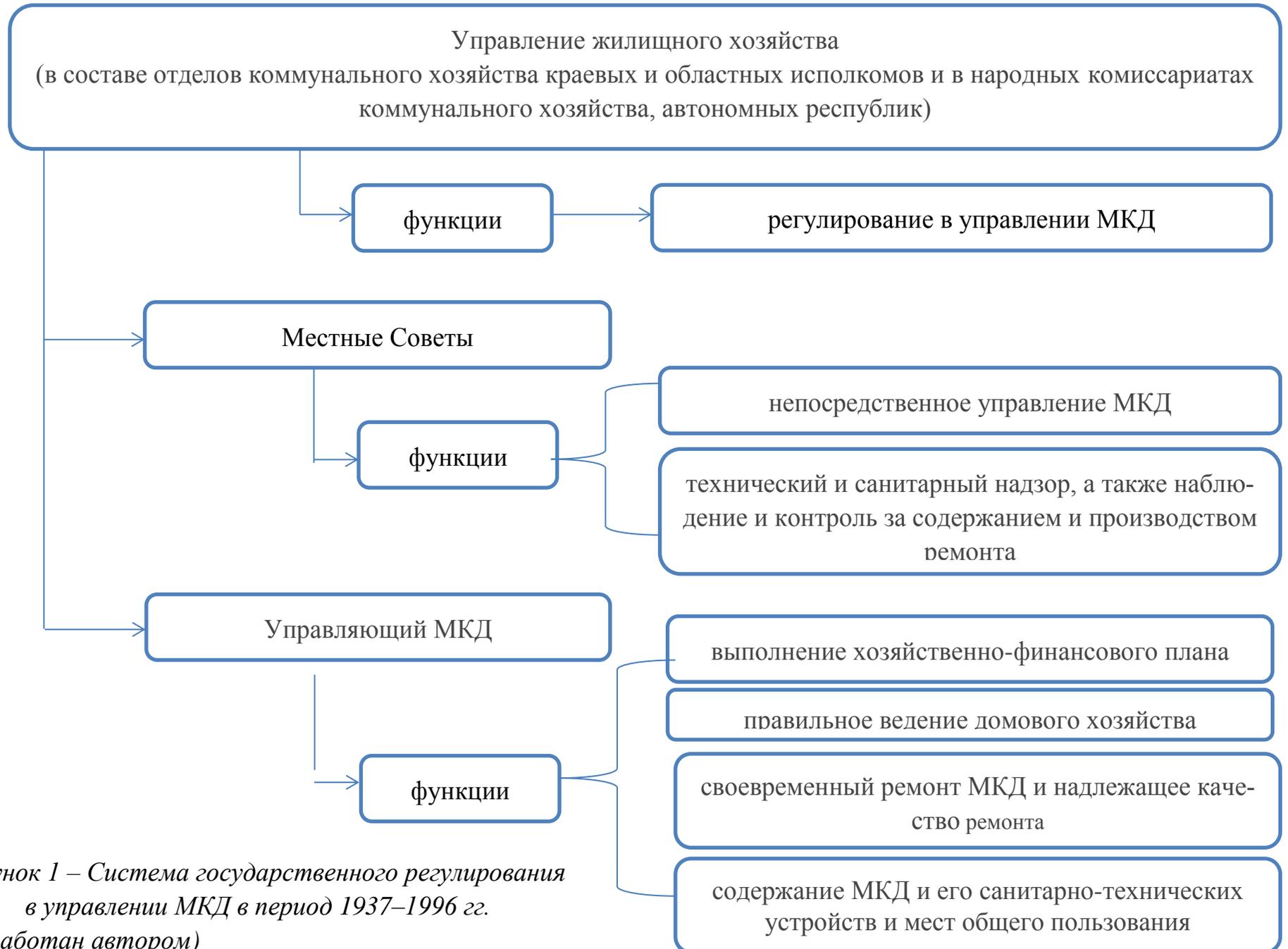
В 1937 году Постановлением ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» были сформулированы причины и условия введения государственного регулирования в управлении МКД, обозначены мероприятия перехода к регулированию в управлении МКД и ее цели. Кроме того, была впервые обозначена зависимость экономики жилищного хозяйства от состояния МКД [40; 127, с. 233, 234].

Основным условием введения регулирования в управлении МКД было обозначено признание разделения собственности на МКД и содержания МКД, в качестве цели – образцовое содержание жилищного фонда, пресечение прямого и косвенного снижения физического износа жилищного фонда.

Как отмечено в Постановлении ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» [40] основной причиной введения государственного регулирования в управление МКД была оценка состояния МКД на октябрь 1937 г, данная по результатам передачи права на управление домами отдельным коллективам жильцов:

- неудовлетворительное состояние 53 миллионов квадратных метров жилой площади;
- отсутствие заботы о ремонте и доведение МКД до полуразрушенного состояния;
- ухудшение жилищно-бытовых условий и усиление опасности пожаров;
- несоблюдение санитарно-гигиенических требований;
- нарушение закона о квартирной плате в части ее исчисления;
- отсутствие обеспечения надлежащих прав за органами коммунального хозяйства по управлению МКД;
- отсутствие управления МКД.

Постановлением ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. « О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» [40] была утверждена система регулирования в управлении МКД, действовавшая до 1996 г., представленная на Рисунке 1.



*Рисунок 1 – Система государственного регулирования в управлении МКД в период 1937–1996 гг. (разработан автором)*

Регулирование в управлении МКД осуществлялось управлениями жилищного хозяйства, входившими в состав отделов коммунального хозяйства краевых и областных исполкомов, народные комиссариаты коммунального хозяйства автономных республик и наркоматов.

В качестве мер по регулированию в управлении МКД были приняты Постановление СНК СССР от 29 мая 1944 № 625 «О мероприятиях по восстановлению индивидуального жилищного фонда в освобожденных районах и усилению индивидуального жилищного строительства в городах и рабочих поселках СССР» [34], Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 июля 1957 г. «О развитии жилищного строительства в СССР» [41] и Постановление Совета Министров СССР от 26 октября 1966 г. «О порядке заселения жилой площади, построенной за счет средств предприятий и организаций» [36], которыми была закреплена обязанность, не зависимо от источника финансирования строительства МКД, вновь построенные МКД передать в управление для последующего регулирования деятельности по их управлению.

С 1985 г. в целях обеспечения единого порядка регулирования в управлении МКД на основе регистрации и технической инвентаризации все МКД, независимо от принадлежности, были поставлены на государственный учет в порядке, установленном Постановлением Совета Министров СССР от 10.02.1985 г. № 136 «О порядке государственного учета жилищного фонда» [35]. Государственному учету подлежали не только количественно–качественные характеристики МКД, но и проживающие в них граждане.

Экономическая роль государственного регулирования, в том числе в управлении МКД, характеризуется следующими критериями:

– регламентация хозяйственной жизни, образующая свод законов для хозяйствующих субъектов, определяющая их права и обязанности, меру взаимной ответственности, в том числе и введение определенных запретов, нацеленных на недопущение ущерба субъектам рынка, имуществу и здоровью населения;

- формирование организационно-экономических структур, обеспечивающих строгий контроль соблюдения норм, регламентирующих хозяйственное поведение субъектов рынка и обслуживающих хозяйственные отношения;
- выработка социально-экономической политики, определение и результативное применение механизмов ее реализации, т.е. регулирование социально-экономических процессов [131].

А.Б. Борисов считал, что «целью государственного регулирования управления многоквартирными домами является придание процессам организованного характера, упорядочение действия экономических субъектов, обеспечение соблюдения законов, отстаивание государственных и общественных интересов» [238, с. 135].

Результаты государственного регулирования в управлении МКД за период 1917–1952 гг. характеризуются социально-экономическими показателями, представленными в Таблице А.1. Приложения А [231]. Городской жилищный фонд в 1952 году по сравнению с 1940 годом увеличился на 33 процента, на капитальный ремонт МКД местными Советами было затрачено 8,9 млрд руб. в ценах 1950 года. Наибольший размер вложений в капитальный ремонт МКД состоялся в 1940 г. и 1950 г. К 1953 г. квартиры на 98 процентов были оборудованы электрическим освещением, на 46 процентов водопроводом, на 41 процент – канализацией, на 26 процентов – отоплением. На 1 января 1953 года МКД, не оборудованные ни одним из видов благоустройства, составляли 5 миллионов квадратных метров, или 2 процента ко всему обобществленному жилищному фонду городов и рабочих поселков [231]. За 1951 г., 1952 г. и семь месяцев 1953 г. пятой пятилетки по линии государственного строительства были введены новые жилые дома общей площадью 44,2 миллиона квадратных метров, что составляло 42 процента к вводу в действие новых жилых домов, предусмотренных пятилетним планом. За 12 лет, с 1941 г. по 1952 г., из требуемых 18,2 млрд руб. на капитальный ремонт жилых зданий местными Советами было затрачено 13,1 млрд руб. [231].

Темпы роста жилищного фонда и затрат на капитальный ремонт за период 1940–1952 гг. показаны на Рисунке А. 1. Приложения А.

Поскольку за период 1940–1952 гг. темпы роста жилищного фонда оказались значительно ниже темпов роста затрат на капитальный ремонт, то прирост жилищного фонда осуществлялся за счет капитального ремонта жилищного фонда, а не нового строительства. По результатам единовременного выборочного обследования жилищных условий на конец 1958 г. 60 процентов семей проживало в государственных и кооперативных домах [140].

В период 1993–1995 гг. к началу приватизации жилых помещений в МКД и формирования частной собственности жилого фонда результаты регулирования в управлении МКД характеризуются показателями состояния МКД [142], представленными в Таблице А.2. Приложения А.

Государственным регулированием в управлении МКД до 1995 г. наибольшее внимание уделялось проблеме обеспеченности МКД коммунальными ресурсами: водопроводом, отоплением и канализацией.

Итоги сравнительной характеристики состояния МКД к 1993 г., представленные на Рисунке А.2. Приложения А, подтверждают, что к моменту окончания государственного регулирования в управлении МКД задача обеспечения качества жизни и безопасности была решена.

Начиная с 1993 г., когда в соответствии с Законом РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [14], появился первый собственник помещения МКД помимо государства, прекратилась одноукладная собственность на МКД, возникла корпорация собственников МКД, а государственные система управления МКД и регулирования в управлении МКД перестали существовать.

Период с 1993 г. по настоящее время характеризуется отсутствием государственной политики в области корпоративного управления МКД и регулирования в управлении МКД, обозначенных государственных интересов в условиях многоукладности собственности на МКД в области обеспечения сохранности жилого фонда и безопасности проживания в МКД, сформулированных правил о многоукладной собственности на МКД, разработанных форм и методов управления этой собственностью.

Правило о многоукладной собственности на МКД это система правовых норм, регулирующих отношения по владению, пользованию и распоряжению МКД, имеющим множеством собственников, устраняющая вмешательство третьих лиц в сферу их хозяйственного господства.

Исходя из наличия субъекта, чьи интересы должны быть обеспечены регулированием в управлении МКД, государственное регулирование основано на властных полномочиях государства, выражающихся в законах, а в саморегулировании в управлении МКД – на властных полномочиях собственника МКД, выражающихся в договорах, основанных на законодательстве.

В настоящее время корпорация собственников МКД не имеет единого центра управления, единых правил, методологии и технологии управления МКД, оказания ЖКУ и поставки коммунальных ресурсов в помещения МКД, вырабатываемых решений, технического и финансового надзора и документирования фактов, расчета платы на ЖКУ в зависимости от их качества. Указанные проблемы не позволяют принять верные управленческие, технологические, инвестиционные и ценовые решения, улучшающие состояние законности в сфере ЖКХ [46; 166; 167; 168; 169; 195, с. 207; 199, с. 331].

За период 1995–2021 гг., когда отсутствовало регулирование в управлении МКД со стороны собственников МКД и государства, произошло резкое снижение показателей качества жизни, связанных с качеством коммунальных ресурсов и техническим состоянием МКД.

Социально-экономические показатели оценки последствий отсутствия регулирования в управлении МКД за период с 1995 г. по настоящее время представлены в Приложении Б.

За период 1993–2001 гг. удельный вес площади, оборудованной центральным отоплением, увеличился на 17,18 процентов и составил 75 процентов, удельный вес площади, оборудованной горячим водоснабжением, увеличился на 19,6 процентов и составил 61 процент [142]. Снижение показателей качества жизни, связанного с водоснабжением, проявилось уже к 2000 г., когда среднесуточный показатель отпуска воды на одного жителя составил 255 л. [142].

За период 1995–1999 гг. отпуск воды на одного жителя уменьшился на 15,84 процентов или 48 л, отпуск воды населению на коммунально-бытовые нужды в общем объеме отпуска воды уменьшился на 2,8 л или на 17 процентов и составил 13,6 л [142; 195, с. 212].

За период 2010–2018 гг. одиночное протяжение уличной сети водопровода увеличилось на 73,2 тыс. км и к 2019 г. составило 379 тыс. км. При этом среднесуточный показатель отпуска воды на одного жителя снизился на 39,2 процента и составил 119,2 л. По отношению к 2000 г. показатель снизился на 135,8 л. Производственная мощность водопроводов увеличилась на 11,2 млн кубометров в сутки и составила 91,2 млн кубометров в сутки [143, с. 19, 20], одиночное протяжение уличной канализационной сети увеличилось на 7,1 тыс. км или 9,28 процента и составила 83,6 тыс. км, использование мощности очистных сооружений канализации снизилось на 8,6 процента и составило 45 процентов [143, с. 20], число отопительных котельных снизилось на 0,5 тыс. ед. и составило 74,8 тыс. [143, с. 21].

Удельный вес потерь тепловой энергии в общем количестве поданного в сеть тепла за период 2010–2019 гг. увеличился на 17,9 процентов и составил 12,5 процентов [143, с. 21].

За период 2010–2020 гг. удельный вес площади, оборудованной водопроводами, увеличился только на 6,4 процента и составил 83 процента, удельный вес площади, оборудованной центральным отоплением, увеличился на 3,6 процента и составил 86 процентов, удельный вес площади, оборудованной горячим водоснабжением (далее – ГВС) увеличился на 7,6 процента и составил 70 процентов [143, с. 18].

К 2020 г. удельный вес расходов на оплату ЖКУ в потребительских расходах домашних хозяйств составил 9,6 процентов от всех расходов, однако капитальный ремонт требовали уже 139 978 МКД [143, с. 54, 57].

Необходимость регулирования в управлении МКД к 2020 г. подтвердили 10,7 процентов домохозяйств, отметивших недостаток тепла в помещениях, 8,2 процента домохозяйств, указавших на промерзание стен и полов, 46,3 процента домохозяйств, оценивших состояние помещений на 46,3 процента как удовлетво-

рительное [143, с. 36; 196, с. 18].

Итоги сравнительной характеристики состояния водоснабжения, канализации, теплоснабжения населенных пунктов за период 1995–2021 гг., представленные на Рисунке Б.3. Приложения Б, позволяют сделать вывод о снижении комфортных и безопасных условий проживания в МКД, качества жизни.

Результаты исследования финансового состояния крупных и средних организаций ЖКХ за период 1995–2020 гг. по удельному весу расходов на оплату ЖКУ в потребительских расходах домашних хозяйств и изменению размера тарифов на ЖКУ представлены в Таблице Б.3. Приложения Б [142; 143, с. 47, 57, 60, 61; 195].

Организации ЖКХ на 1995 г. характеризуются как прибыльные организации, удельный вес которых составлял 57,4 процента от общего числа организаций, обеспеченных собственными источниками формирования и высокой долей собственных оборотных средств во всех оборотных активах организаций [195].

В течение 1995–2020 гг., тариф на ЖКУ всех видов собственности на МКД рос равномерно и к 2020 г. составил 103,4 руб. на 1 человека. При этом размер убытка организаций ЖКХ превысил размер их прибыли на 111,8 процентов, темпы роста удельного веса убыточных организаций в общем числе организаций опережали темпы роста прибыльных организаций на 8,9 процентов, степень износа основных фондов организаций увеличилась на 25,1 процента и составила 42,4 процента, коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами показал рост коэффициента автономии на 162,6 процентов и снижение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на 113,5 процентов. Кроме того, к 1999 г. вырос удельный вес расходов на оплату содержания МКД в потребительских расходах домашних хозяйств в месяц на 1 948,7 рублей или на 1 651 процент. Рост составил с 118,5 рублей в 1999 г., до 2 067 рублей в 2020 г. [195; 196, с. 18; 197].

Снижение эффективности управления МКД за период 1995–2019 гг. произошло на фоне роста уровня возмещения затрат на предоставление ЖКУ населением на 6 процентов, что на 2019 г. составило 95 процентов [143, с. 56].

Отсутствие регулирования в управлении МКД со стороны его собственников МКД к 2020 гг. привело к нецелевому расходованию средств за содержание и ремонт МКД, росту зависимости организаций ЖКХ от заемных источников финансирования и снижению устойчивости их финансового положения, отсутствию собственных средств, предназначенных для финансирования текущей деятельности.

Динамика изменения основных финансовых показателей деятельности крупных и средних организаций ЖКХ за период 1995–2020 гг. показана на Рисунке Б.4. Приложения Б. Наибольшее влияние на рост расходов на оплату ЖКУ оказали затраты на оплату коммунальных ресурсов и изменение величины тарифов на отдельные виды ЖКУ, что показано на Рисунке Б.5 и Рисунке Б.6 Приложения Б.

За период 2010–2020 гг. наименьший рост, на 155,16 руб., состоялся у тарифа на электричество, который к 2020 г. составил 387,16 руб., наибольший, на 169,4 руб. – у тарифа на отопление, который составил 1 818,60 руб. [143, с. 61].

К 2018 г. основная доля в структуре коммунальных платежей населения, по прежнему, принадлежала отоплению – 24,0 процента, наименьшая – поставкам твердого топлива – 0,2 процента, что показано на Рисунке 2 [143, с. 57].

Исполнение государством обязанности по установлению социальной цены на ЖКУ прекратилось с началом процесса приватизации жилого фонда в 1993 г., с момента исключения жилых помещений из государственной собственности.

За период 1992–2001 гг. рост количества МКД, управление которыми подлежит регулированию, составило 136 процентов, что показано на Рисунке Б.7 и Рисунке Б.8 Приложения Б [142]. В результате прекращения в 1993 г. регулирования в управлении МКД уже через 4 года затраты на ЖКУ на одного человека в месяц составили 208,05 руб., из которых расходы на жилищные услуги составляли 47,07 руб., на коммунальные услуги – 160,98 руб. Возмещаемая населением величина затрат на ЖКУ составила 100,53 руб. [142; 195, с. 211], в результате чего уровень участия граждан в обслуживании МКД вырос до 48 процентов [142; 195, с. 211].

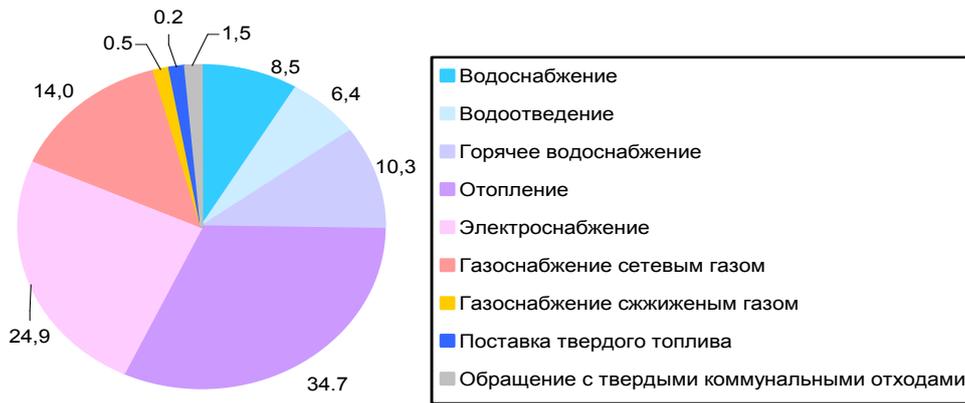


Рисунок 2 – Структура коммунальных платежей населения в 2018 г., %

Исследование субъектов управления МКД за период 1995–2021 гг., показало, что рост числа собственников МКД составил 95 процентов, из них число собственников помещений, купивших помещения на основании договоров купли-продажи, только в 2018 г., соответствует 123 725 договорам [142; 195, с. 211]. В частную собственность к 2019 г. было передано 3 469,2 миллионов квадратных метров, в государственной собственности осталось 106 миллионов квадратных метров, в муниципальной – 176,2 миллионов квадратных метров. [143, с. 14], что показано на Рисунке Б.8. Приложения Б. За период 1995–2021 гг. жилищный фонд, перешедший в собственность граждан, составил 3 848 миллионов квадратных метров, т.е. увеличился на 2 682 миллионов квадратных метров [216, с. 135]. При этом удельный вес общей площади, оборудованной одновременно водопроводом, канализацией, отоплением, ГВС, газом или напольными электроплитами составил только 67 процентов, что превышает показатель 1993 г. всего на 4 процента [128, с. 231; 143, с. 19].

На фоне увеличения количественных показателей МКД снизились инвестиции в основной капитал в жилищном хозяйстве на 5,2 процента и составили на 2019 г. 2 237 167 млн руб. [142; 143, с. 46; 195, с. 212]. Несмотря на рост доли участия граждан в управлении МКД за счет роста доли финансирования работ по управлению МКД, техническое состояние основных фондов ухудшилось на 24,5 процента, а удельный вес аварийного жилья во всем жилищном фонде вырос до

0,7 процента [142; 143, с. 15; 195, с. 212].

В результате проведенных исследований можно сделать вывод о том, что в связи с потерей государством права собственности на МКД, отсутствием регулирования в управлении МКД со стороны собственников МКД произошло снижение качества коммунальных ресурсов и технических характеристик МКД, увеличение физического износа МКД, риска использования средств домохозяйств и бюджетов всех уровней на возмещение ущерба, причиненного МКД, и вреда, причиненного здоровью граждан, в результате поставки некачественных коммунальных ресурсов ресурсоснабжающими организациями (далее – РСО) и некачественных ЖКУ, оказанных ТСЖ, ЖСК и УК [198].

Тенденция к снижению качества жизни и безопасности проживания на территории МКД обуславливает необходимость изменения политики в области регулирования в управлении МКД. Регулирование в управлении МКД должно обеспечить ответственность УК, ТСЖ, ЖСК, РСО перед «источником безопасности» [195, с. 207], к которому относятся собственники помещений МКД и государство, несущее ответственность за социально-экономическую, государственную безопасность и безопасность жизни граждан [4; 195, с. 207]. Поскольку источником существования организаций ЖКХ являются денежные средства собственников МКД, предназначенные для оплаты содержания и ремонта МКД и поставки коммунальных ресурсов [195, с. 207, 208], государство и собственники МКД должны получить инструмент, обеспечивающий не только соответствие качества ЖКУ требованиям законодательства, но и создающий условия для прекращения деятельности организаций, нарушающих действующее законодательство [195, с. 208].

Несмотря на то, что ряд исследователей считает, что саморегулирование не способно оказать существенное влияние на повышение уровня добросовестности УК [246; 275], проведенные исследования доказали, что основным инструментом повышения ответственности организаций перед собственниками МКД и государством является саморегулирование в управлении МКД, использующее стандарты и правила [195, с. 208] для обоснованного прекращения деятельности организа-

ций, нарушающих законодательно установленные требования к качеству ЖКУ и коммунальных ресурсов.

## **1.2 Понятие и сущность саморегулирования в управлении многоквартирными домами**

Теоретико-методологическим основам управления посвящены труды российских и зарубежных авторов: А. И. Агеева, В. Д. Андрианов, В. Г. Афанасьева, С. Т. Бира, Н. Винера, Л. Гулика, Д. А. Керимова, А. И. Кравченко, С. В. Кузякина, Ю. П. Кузякина, К. Мейера, Н. Ольве, Ф.У. Тейлора, В. Н. Титова, А. Файоля, Е.В. Фрейдина, Р. О. Халфиной, Д.С. Чернавского, Г. Черча, Р. У. Эшби [89; 96; 101; 109; 123; 152; 163; 166; 177; 186; 237; 242; 252; 254; 256; 264; 265; 270; 273; 277; 278; 280] и других, использование историко-генетического подхода к исследованию процессов управления отражено в трудах ученых – М. Вебера, С. Витте и других [119; 124].

Понятие саморегулирование рассмотрено Ю. И. Бодякиным, В. Б. Исаковым, Т. В. Кашаниной, А. Ю. Колябиным, П. В. Крючковой Ф. Ю. Ожеговым, В. К. Самигуллиным, Ю. А. Тихомировым, Ф. Ю. Чатуевым, А. Ф. Черданцевым, А. Е. Шаститко и другими [114; 147; 158; 164; 185; 240; 261; 263; 268].

Вопросам регулирования и саморегулирования посвящены труды российских исследователей С. С. Алексеева, Ю. Г. Алексеева, М. Ю. Викторова, Р. А. Исаева, Н. Ф. Минаева, Д. Е. Сорокина и других [93; 94; 122; 148; 178; 230], оценку регулированию и саморегулированию в своих трудах давали Ю. А. Тихомиров, Ю.В. Тихомиров [239; 240] и другие, соотношению государственного регулирования и саморегулирования предпринимательской деятельности – Д. Н. Маркин [174] и другие.

Присутствие всех форм экономического саморегулирования во всех институтах гражданского права обосновала В. В. Долинская [139].

Проблемы диверсифицированных корпоративных объединений рассмотрены С. А. Ореховым [187], доверительной собственности – Е. А. Сухановой, В. А. Сухановым, Р. Л. Нарышкиным, А. Андерхилл, Э. Джэнксоном [127; 205;

137; 182; 233; 234; 281] и другими, корпоративного управления, включая ЖКХ – Е. А. Лаврентьевой, Е. Н. Паниной, М. А. Эскиндаровым и другими [160; 161; 168; 192; 193].

Поиску способов повышения уровня жизни населения, созданию комфортных и безопасных условий проживания в МКД посвящены труды ряда ученых: С. А. Баркалова, А. Г. Бездудной, О. Н. Бекировой, А. Н. Асаула, М. А. Асаула, С. В. Кузнецова, А. А. Курочкиной, С. И. Полякова, Е. И. Пискун, Ю. И. Растовой, И. А. Серебряковой, Т. Л. Харламовой, И. П. Фировой и других [88; 99; 100; 103; 104; 105; 165; 167; 201; 204; 214; 226; 253; 257].

Анализ литературы по проблемам экономики и управления показывает, что еще в древности организация жизнеобеспечения требовала применения знаний о методах эффективного управления, умений планировать, координировать и контролировать работу людей [147 ; 247 ; 267].

Для определения содержания понятия «саморегулирование в управлении МКД» автором определены условия, при которых МКД становится доверительной собственностью, уточнены понятия МКД, управления и системы управления, корпорации собственников МКД, коллективного собственника МКД, объединенного капитала корпорации собственников МКД, управления МКД, корпоративного управляющего МКД, корпоративного управления МКД и системы корпоративного управления МКД [153]. Автором также разработана классификация саморегулируемых организаций (далее – СРО) по видам классификационных признаков, что представлено в Таблице В.4. Приложения В, группировка услуг саморегулирования в управлении МКД по неизученным признакам саморегулирования в управлении МКД: правовые услуги, услуги в области качества ЖКУ, услуги в сфере открытости информации, экономические услуги, услуги в области сопровождения деятельности, что представлено в Таблице В.5 Приложения В., перечень функций саморегулирования в управлении МКД, представленный в Таблице Г.6. Приложения Г, с учетом прекращения государственного права собственности на МКД,

Принадлежность МКД к недвижимому имуществу позволяет его собственни-

ку осуществлять управление им самостоятельно, или поручить управление МКД доверительному управляющему. В момент передачи МКД доверительному управляющему МКД становится доверительной собственностью. Многие авторы, рассматривая вопрос о доверительной собственности, считали, что содержание вещного права определяется господством лица над вещью, а материальные потребности владельца вещи удовлетворяются за счет обладания вещью [127, с. 230; 276].

Р. Л. Нарышкина, раскрывая экономическое содержание доверительной собственности, утверждает, что право собственности позволяет собственнику с одной стороны управлять и распоряжаться имуществом, а с другой стороны позволяет получать выгоду и доход лицу, не являющемуся собственником вещи [127, с. 230; 182, с. 3].

А. Андерхилл считал, что доверительная собственность является обязательством, «согласно которому одно лицо, доверительный собственник, должно управлять имуществом, переданным ему для этих целей другим лицом, учредителем, в интересах третьих лиц, бенефициантов, обладающим требовать принудительного исполнения» [127, с. 230; 281, с.3].

Э. Джэнкс доверительную собственность представлял как обязательство со множеством элементов [127, с. 230; 137, с. 318].

Исходя из определения капитала в качестве совокупности собственных средств, используемых для коммерческой деятельности, эффективность формирования, которого определяет инвестиционную привлекательность [201] и взгляда академической литературы, утверждающей, что корпоративное управление возникло как следствие разделения собственности и управления [192], для целей исследований будут применяться следующие понятия:

– МКД признается недвижимостью жилищной сферы, состоящей из конструктивных элементов и внутридомового инженерного оборудования, жилых и нежилых помещений, прочно связанного с ним земельным участком, хозяйственными постройками, зелеными насаждениями с многолетним циклом развития [9; 127, с. 231];

– управление представляет собой непрерывный и целенаправленный про-

цесс воздействия субъекта управления на его управляемый объект для обеспечения его функционирования и эффективного развития, а система управления – механизм, который обеспечивает этот процесс [192];

– управление МКД, его содержание и ремонт является областью национального хозяйства [182] и представляет собой управление правом владения, пользования распоряжения МКД;

– под корпорацией собственников МКД понимается множество собственников МКД, за которыми в любом законном порядке признано право собственности как на весь МКД, так и на долю в нем как в имущественном комплексе [192];

– коллективный собственник МКД – коллектив собственников помещений МКД, воля которых определяется групповыми интересами, интересами собственников МКД, которые организовано и имущественно действуют вовне как единое целое от своего коллективного собственного имени;

– объединенный капитал коллективного собственника МКД, это плата за содержание и ремонт МКД, экономический размер которой определен законодательными требованиями к жизнеобеспечению;

– корпоративный управляющий МКД – юридическое лицо, которое корпорация собственников МКД получает не через регистрацию в Едином государственном реестре юридических лиц, а через передачу МКД в доверительное управление. Доверительный управляющий МКД с момента передачи ему МКД становится корпоративным управляющим МКД, представляющим корпорацию собственников МКД, наделенный правом совершения юридических и фактических действий от своего имени в пользу собственников МКД [2; 3; 244];

– корпоративное управление МКД, представляет собой деятельность корпоративного управляющего МКД по управлению правом владения, пользования, распоряжения МКД в пользу корпорации собственников МКД.

Поскольку право означает узаконенную возможность что-нибудь делать, осуществлять [192; 198], а система корпоративного управления рассматривается как организационно-договорная модель, с помощью которой компания представляет и защищает интересы своих собственников [192; 276], то корпоративное

управление МКД является организационно-договорной моделью, направленной на защиту интересов собственников МКД, состоящую из системы договоров, заключенных между собственниками МКД и корпоративным управляющим МКД, между корпоративным управляющим МКД и организациями ЖКХ, между корпоративным управляющим МКД и предприятиями промышленности, обеспечивающей синергию их совместной деятельности по достижению следующих целей:

– в интересах собственников МКД: обеспечение капитализации МКД и безопасных условий проживания в МКД путем поддержания нормативного уровня физического износа МКД и группы его капитальности за счет капитала собственников МКД, а также обеспечение собственников МКД доходом от своего имущества, путем сдачи элементов МКД в аренду (имущественно-экономические интересы собственников многоквартирных домов);

– в интересах государства: снижение рисков участия бюджетов всех уровней в возмещении ущерба, причиненного МКД, организациями ЖКХ, вреда, причиненного жизни и здоровью собственникам МКД и членам их семей, причиненного организациями ЖКХ и РСО, и обеспечение промышленных предприятий ежемесячными заказами на производство материалов для содержания и ремонта МКД, а также ежемесячным финансированием;

– в интересах участников корпоративного управления МКД: извлечение прибыли от коммерческой деятельности при соблюдении экономических интересов государства и собственников МКД.

Корпоративное управление МКД осуществляет управление имуществом, которое предполагает помимо классических функций ряд специфических, таких как защита интересов собственников МКД и извлечение дохода от МКД в пользу его собственников, соответственно, саморегулирование в управлении МКД предполагает управление качеством [195] услуг корпоративного управления МКД, коммунальных ресурсов, поставляемых в МКД, и ЖКУ [196].

Результаты проведенного исследования саморегулирования в управлении МКД в зарубежных странах показали, что в зарубежных странах саморегулирование в управлении МКД отсутствует, в связи, с чем провести сравнительный ана-

лиз саморегулирования в управлении МКД в России с саморегулированием в управлении МКД в зарубежных странах не представляется возможным.

Саморегулирование в зарубежных странах представляет собой добровольное объединение физических и юридических лиц с целью обеспечения качества выпускаемых ими товаров, оказываемых услуг на основе стандартов, устанавливающих их качество, и правил, определяющих порядок технологического процесса, с целью гарантированного обеспечения качества товаров и услуг, установленных в стандартах [217].

В большинстве стран СРО имеют отраслевую направленность: медицина, строительство, реклама и маркетинг, страхование, фотографии, внешний и внутренний туризм, радиовещание или энергетика, рынок ценных бумаг. Межотраслевые СРО встречаются в Великобритании и США в сфере рекламы и стимулирования сбыта [186; 189; 232].

В Японии частному сектору передано право самостоятельно принимать решения относительно качества продукции, рынков сбыта на основе правил и стандартов, регулирующих вход на рынки сбыта, определять средства управления рынками [144].

В Германии саморегулирование ограничивается действием ассоциаций (СРО), созданных на обязательных началах, которым делегированы государственные полномочия без возможности управления и регулирования отраслью самостоятельно. Целью саморегулирования является обеспечение качества продукции, работ и услуг [144].

В США саморегулирование возникло на основе традиций общего и административного права. Членами СРО могут быть лица, занятые в технологически абсолютно не связанных производствах, не являющиеся участниками одного рынка, которые соглашаются, в качестве условия вступления в организацию, добровольно подчиняться общим правилам и требованиям. Цель саморегулирования в США заключается в обеспечении безопасности качества производимых товаров и предоставляемых услуг [202; 218].

СРО наделяются законом регулятивными функциями и отвечают перед гос-

ударственным регулятором или регуляторами за эффективность выполнения этих функций. Государственные регуляторы контролируют СРО, обычно оставляя за собой право, напрямую принимать меры в отношении члена профессиональной ассоциации в случае необходимости.

В Великобритании саморегулирование представляет собой добровольное объединение организаций с целью обеспечения качества выполняемых работ и услуг и регулируется отраслевым законодательством. Саморегулирование в Великобритании дополняет контролирующие функции государства, а не подменяет их, стимулируя развитие отрасли, и регулируется отраслевым законодательством.

Анализ саморегулирования в зарубежной практике [191] представлен в Таблице Д.8 Приложения Д.

В отечественной и зарубежной литературе термин «саморегулирование» является новым, поскольку до настоящего времени рассматривался исследователями с точки зрения правового статуса, который приобретают члены СРО в свое преимущество.

В ходе диссертационного исследования было выявлено несколько критериев, исходя из которых, было изучено понимание содержания термина «саморегулирование» как у российских авторов, так и зарубежных. Различие подходов к определению понятия «саморегулирование корпоративного управления» и «саморегулирование корпоративного управления многоквартирным домом» представлено в Таблице Е.9 Приложения Е [193].

Под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль над соблюдением требований указанных стандартов и правил [15; 195].

Таким образом, основной идеей введения саморегулирования является распределение ответственности за результат деятельности организаций между государством и организациями, что в перспективе обеспечит условия для снятия с государства ответственности перед населением, при сохранении ответственности

бизнеса перед потребителями и государством.

Кроме того, саморегулирование играет важную роль в повышении качества и безопасности услуг за счет применения локальных нормативных актов в виде стандартов и правил [15; 180; 195].

В широком смысле под саморегулированием понимается наличие в определенной системе элементов свойств, позволяющих самостоятельно, без воздействия извне, устанавливать и поддерживать желаемый режим своего функционирования и реагировать на внешние воздействия [185].

С экономической точки зрения саморегулирование представляется как разновидность экономического регулирования и альтернатива государственному регулированию, при котором коллективное регулирование рынков и сфер осуществляется самими экономическими субъектами, без вмешательства государства, на основании правил, регулирующих хозяйственную деятельность, а объекты регулирования имеют возможность легитимно управлять поведением регулятора (контролера) [164; 261]. При этом формы экономического саморегулирования присутствуют во всех институтах гражданского права [139].

С точки зрения социологии институт саморегулирования представлен как социальное и профессиональное саморегулирование, под которым понимается регулирование профессиональной деятельности субъектов посредством их объединения, как правило, добровольного, в некоммерческие СРО с целью установления правил, принципов осуществления профессиональной деятельности в соответствующих социальных сферах и контроля соблюдения таких правил и принципов [114].

С точки зрения системы права саморегулирование рассматривается как механизм, наличие которого обуславливает существование в системе связей управления и координации [263].

В. Б. Исаков, Т. В. Кашанина, В. К. Самигуллин считают саморегулирование индивидуальным регулированием и элементом правового регулирования, обосновав это тем, что индивидуальное регулирование касается ситуаций, не предусмотренных, а допускаемых законодателем и разрешаемых субъектами са-

мостоятельно [147].

Ряд авторов рассматривали саморегулирование в предпринимательской деятельности как сорегулирование или квазирегулирование, под которым понимали совместное участие в регулировании государства и различных участников рынка на основе закона об организации саморегулирования [158].

С точки зрения субъекта управления российские авторы определяют саморегулирование как эффективный механизм, дополняющий или заменяющий государственное вмешательство [211]. Другие авторы рассматривают саморегулирование с точки зрения элемента системы управления в виде отрасли [239; 240; 243; 258].

С точки зрения набора правил, многие авторы представляют саморегулирование как особый институт, имеющий соответствующие механизмы, обеспечивающие соблюдение принятых правил [268]. При этом, правила должны иметь такие условия, чтобы они были достаточными для установления необходимых характеристик для механизмов как обеспечивающих, так и контролирующих.

С точки зрения процесса управления в условиях взаимодействия организаций либо с внешней угрозой, от государства или потребительских организаций, либо с внутренней – недобросовестная конкуренция, многие авторы определяют саморегулирование как процесс передачи организациям части государственных полномочий. В качестве основания такой передачи принимается добровольное решение собственников и предпринимателей. Предметом добровольных решений признается согласие на коллективное создание и поддержание жесткой системы правил [122].

Согласно принципам экономической теории, саморегулирование определяется как институт, в рамках которого группой экономических агентов создаются и изменяются легитимные правила, регулирующие хозяйственную деятельность этих агентов. Однако объекты контроля имеют возможность легитимно управлять поведением контролера [211, с. 6].

С точки зрения свободы действий саморегулирование определяют, как процесс установления определенных формализованных правил поведения организа-

ций на рынке, что приводит к ограничению свободы действий. Основным условием является установление правил поведения и разрешение споров самими организациями, без прямого вмешательства государства с помощью специально созданных подразделений, которым и делегируются определенные полномочия и часть прав экономических агентов [219].

Часть авторов рассматривает возникновение саморегулирования с появлением в общественных процессах нового типа нормативных актов самоуправления. Научная новизна таких актов самоуправления определяется следующими признаками:

- самообязательство, когда совпадает круг лиц, принимающих и исполняющих решение;
- добровольность и заинтересованность в принятии и реализации решения;
- коллегиальная основа;
- формирование и выражение общей воли на основе согласования публичных и частных интересов;
- самоответственность [240].

С точки зрения передачи ответственности, исследователи определяют саморегулирование как механизм, позволяющий передать ответственность бизнесу. Бизнес и обслуживающие его институты в состоянии самостоятельно, через консенсусную выработку правил поддерживать:

- правила и стандарты деловой практики и отношений с клиентами, включая санкции за их нарушение;
- механизмы внесудебного разрешения споров между своими членами потребителями;
- механизмы возмещения ущерба, причиненного клиентам [219].

П. В. Крючкова, Ф. Ю. Чатуев рассматривали саморегулирование в качестве группы экономических агентов создающих легитимные правила, а в экономическом аспекте, как разновидность экономического регулирования и альтернатива государственному регулированию [164, с. 3,12,13,31,45; 261, с. 31].

Анализ подходов к определению понятия «саморегулирование» представлен

в Таблице 1.

Таблица 1 – Анализ подходов к определению понятия «саморегулирование»

Критерий исследования	Определение саморегулирования
Субъект управления	эффективный механизм, дополняющий или заменяющий государственное вмешательство
Элемент системы управления в виде отрасли	процесс «профессионального регулирования» или «частного регулирования»
Набор правил и принципов, регулирующих хозяйственную деятельность организации	институт, в рамках которого группой экономических агентов создаются и изменяются легитимные правила, регулирующие хозяйственную деятельность этих агентов
Новый тип нормативных актов	регулирование, которое определяется следующими признаками: – самообязательство, когда совпадает круг лиц, принимающих и исполняющих решение; – добровольность и заинтересованность в принятии и реализации решения; – коллегиальная основа; – формирование и выражение общей воли на основе согласования публичных и частных интересов; – самоответственность.
Передача ответственности	механизм, позволяющий передать ответственность бизнесу.
Процесс передачи организациям части государственных полномочий	добровольное решение собственников и предпринимателей о согласии на коллективное создание и поддержание жесткой системы правил

Источник: составлено автором на основе [122; 211, с. 6; 240; 219; 268]

Основные функции саморегулирования в управлении МКД по составу и содержанию отличаются от классических функций управления, разработанных А. Файольем и Ф. Тэйлором, установившим функции управления с точки зрения управления организацией [92; 127; 203; 250; 252; 273; 274; 280].

В данном научном исследовании термин «саморегулирование» рассматривается с точки зрения его места в системе корпоративного управления МКД и вида такой функции управления как контроль с привязкой, в виде необходимых мер осуществления контроля, к функции регулирования [195].

Регулирование собственниками МКД процесса управления МКД направлено на обеспечение соответствия степени физического износа МКД и показателей качества коммунальных ресурсов нормативным требованиям, обеспечивающими безопасность проживания, сохранение жизни и здоровья граждан на территории МКД.

Значимость подхода к определению саморегулирования в управлении МКД как диверсифицированному корпоративному объединению организаций нескольких направлений деятельности с общей стратегией, общим финансовым и информационным потоком [187], заключается в том, что участники процесса саморегулирования в управлении МКД одновременно являются участниками разных подотраслей ЖКХ. При этом ЖКХ относится к социально-ориентированным отраслям национальной экономики и представляет собой «комплекс подотраслей, обеспечивающих функционирование инженерной инфраструктуры различных зданий населенных пунктов, создающий удобства и комфортность проживания и нахождения в них граждан путем предоставления им широкого спектра жилищно-коммунальных услуг» [87, с. 183].

РСО относятся к инженерной инфраструктуре ЖКХ, основной задачей которых является поставка коммунальных ресурсов бытового потребления в помещения МКД.

УК, ТСЖ, ЖСК относятся к подрядным организациям, осуществляющим эксплуатацию МКД, проводящие строительные и ремонтные работы, работы по санитарному обслуживанию МКД, специализированные организации – к отраслям по вывозу мусора, уборки территории, клиринговым услугам.

Объединение организаций разных отраслей, с разными целями и задачами своей предпринимательской деятельности в СРО означает потребность иметь общую стратегию для экономического роста, но с сохранением самостоятельных финансовых и информационных потоков.

Основной задачей саморегулирования в управлении МКД является связь системы управления МКД с внешней средой. Исполнение этой задачи, возможно посредством сорегулирования, когда государственное регулирование осуществля-

ется в форме законов, устанавливающих показатели качества ЖКУ и коммунальных ресурсов. Саморегулирование в управлении МКД осуществляется в форме объединения с целью гарантирования собственникам МКД с одной стороны, государству с другой стороны, создания безопасных условий проживания на территории МКД, сохранность здоровья и жизни собственников МКД и членов их семей. Основной путь реализации гарантии заключается в выработке стандартов и правил осуществления управления МКД и его содержания, поставки коммунальных услуг для бытового потребления.

Учитывая вышеизложенное и то, что цель, задачи, методы саморегулирования в управлении МКД и его классификация в настоящее время недостаточно исследованы, именно вопросы саморегулирования в управлении МКД взяты за основу в настоящем исследовании, потому что они являются актуальными и жизненно важными.

Исходя из этого, правомерно обосновать экономическую роль и сущность саморегулирования в управлении МКД и ее концептуальное отличие от государственного регулирования, выявить правомерность позиционирования саморегулирования в управлении МКД как вида регулирования предпринимательской деятельности в сфере управления МКД и в ЖКХ одновременно.

Саморегулирование в отличие от государственного регулирования представляет собой способ организации деятельности предпринимательского сообщества, при котором, регулирование осуществляется самостоятельно, без вмешательства государства. Система регулируется посредством вступления предпринимателей в СРО на отраслевых межотраслевых рынках и подчинения их деятельности правилам СРО. В отличие от государственного регулирования деятельности саморегулирование предусматривает возможность выбора, т.е. отсутствие директивных указаний свыше [174].

Цель саморегулирования определяется тем, что каждая часть механизма саморегулирования оказывает воздействие на поведение участников рынка в своем направлении и нацелено на управление экономикой организаций за счет создания

условий, при которых организации объединяются для достижения целей, установленных государством с соблюдением установленных им правил [181].

Исходя из вышеизложенного позиционирование саморегулирования как полноценного вида регулирования, наряду с государственным, является правомерным. При саморегулировании сохраняется его приоритетная функция и экономический смысл – формирование корректирующих регулирующих воздействий, приводящих объект управления в желаемое состояние.

Ряд авторов специфику саморегулирования обозначали, как одну из отличительных черт публично-правовой деятельности, в которой предполагается участие субъектов с властными полномочиями [239, с. 181; 243, с. 26; 258, с. 32].

Исходя из наличия субъекта, чьи интересы должны быть обеспечены, государственное регулирование основывается на властных полномочиях государства, выражающихся в законах, а в саморегулировании в управлении МКД – на властных полномочиях собственников МКД, выражающихся в договорах.

На основе проведенного исследования представляется возможным сформулировать понятие «саморегулирование в управлении МКД». Саморегулирование в управлении МКД, представляет собой регулирование корпорацией собственников МКД деятельности корпоративных управляющих МКД, УК, ТСЖ, ЖСК, организаций ЖКХ, промышленных предприятий, производящих продукцию для содержания МКД, посредством договоров.

Инструментом саморегулирования в управлении МКД являются стандарты и правила, выполняющие роль единых локальных нормативных актов СРО, соответствующих требованиям действующего законодательства и обязательных для исполнения участниками процесса саморегулирования в управлении МКД [195].

Цель саморегулирования в управлении МКД заключается в обеспечении синергии совместной деятельности участников процесса саморегулирования в управлении МКД для обеспечения безопасного проживания собственников МКД и членов их семей в МКД, а также извлечения дохода собственниками МКД от распоряжения МКД.

Цели саморегулирования в управлении МКД достигаются следующими

способами:

– создание системы договорных взаимоотношений между собственниками МКД в лице регионального корпоративного управляющего МКД с организациями ЖКХ, УК, ТСЖ, ЖСК [195, с. 217];

– капитализации МКД путем сдачи элементов МКД в аренду [195, с. 217];

– капитализации МКД путем приведения уровня физического износа МКД к нормативному уровню и его поддержания до окончания срока службы МКД [195, с. 217];

– обеспечения поставки коммунальных ресурсов в жилые помещения с показателями качества для бытовых нужд, соответствующими показателям, установленным действующим законодательством.

Использование в качестве цели саморегулирования в управлении МКД капитализации МКД его собственниками характеризует эффективность финансово-хозяйственной деятельности сектора управления МКД и напрямую влияет на капитализацию бизнеса в этом секторе [99; 100]

Условия возникновения саморегулирования в управлении МКД должны быть следующими:

1) в едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) должен быть зарегистрирован МКД, как объект, в отношении которого будет осуществляться саморегулирование в управлении МКД, и собственники МКД в качестве субъекта, чьи властные полномочия будут реализовываться, и чьи интересы будут обеспечиваться саморегулированием;

2) должны возникнуть участники саморегулирования в управлении МКД путем заключения договоров доверительного управления МКД между корпоративным управляющим МКД и собственниками МКД, договоров между корпоративным управляющим МКД и организациями ЖКХ, а также предприятиями промышленности.

Выгодоприобретателями от введения саморегулирования в управлении МКД являются участники отношений корпоративного управления МКД: государство, собственники МКД, организации ЖКХ и промышленные предприятия в свя-

зи со следующим:

– государство получит снижение риска несения расходов, связанных причинением ущерба МКД, вреда жизни и здоровью граждан в результате поставки некачественных коммунальных ресурсов и некачественной продукции или оказания некачественных ЖКУ [198, с. 418];

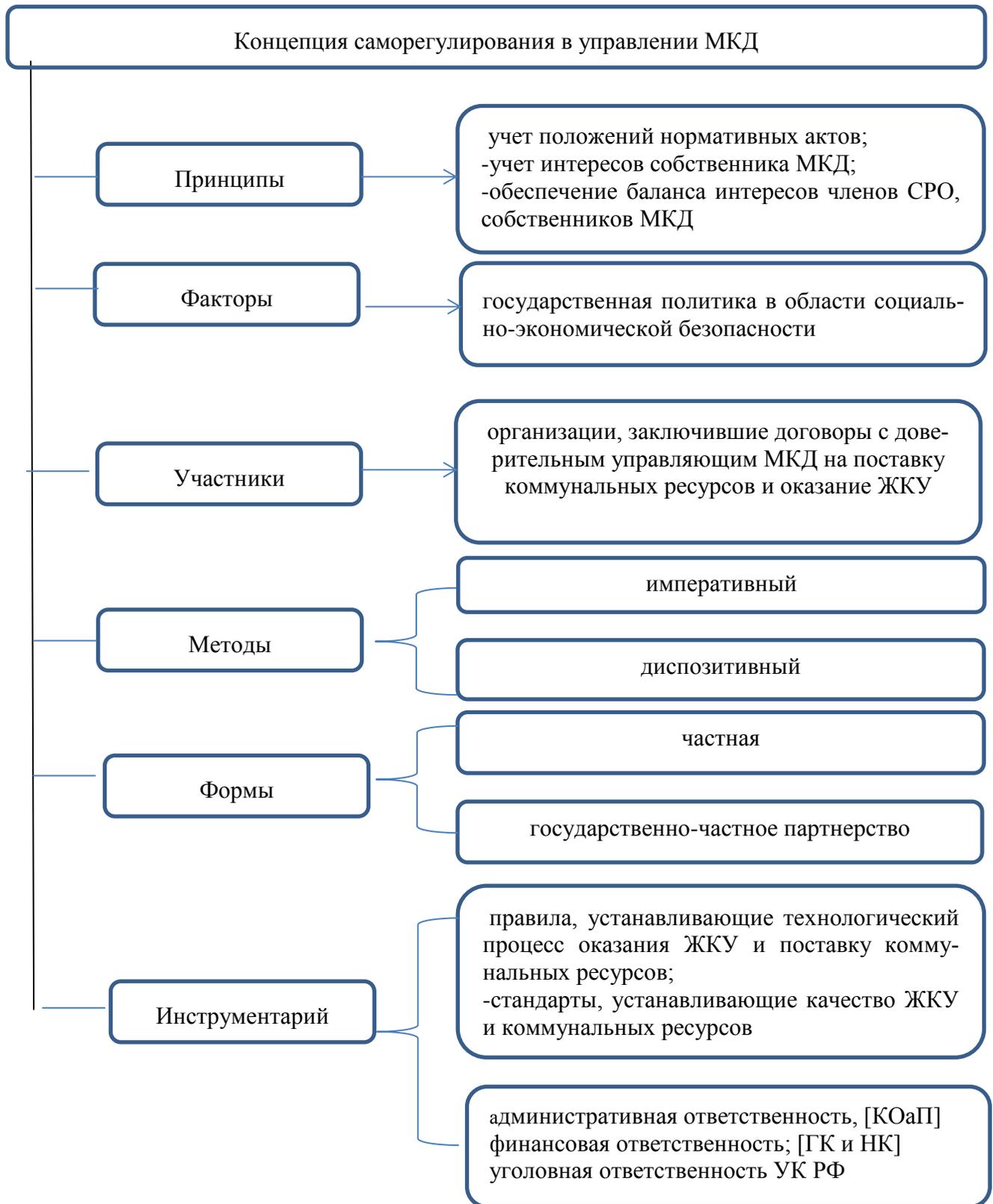
– собственники МКД получают возможность извлекать доход от распоряжения МКД, размер платы за содержание МКД, приведенный к фактическим показателям качества коммунальных ресурсов и ЖКУ, увеличение рыночной стоимости одного квадратного метра жилой площади за счет снижения физического износа МКД до нормативного уровня [198, с. 418];

– организации ЖКХ и промышленные предприятия получать возможность осуществлять предпринимательскую деятельность и извлекать прибыль [198, с. 418].

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 3, содержащая основные принципы, существенные факторы, состав участников, эффективные методы, способы, формы и инструментарий для ее реализации.

В соответствии с обоснованной Концепцией саморегулирования в управлении МКД разработана ее структура, состоящая из подразделений: правового, методического, информационного, организационного и кадрового, что показано на Рисунке 4 [195, с. 218].

Структура саморегулирования в управлении МКД отражает тот факт, что корпоративным управляющим МКД, будет выгодно быть членами СРО, которое государством будет признана лицом, соблюдающим действующее законодательство, а для граждан, лицом, обеспечивающим безопасность проживания в МКД.



*Рисунок 3 – Концепция саморегулирования в управлении МКД*  
Разработан автором и опубликован [195]

С точки зрения СРО выгода будет заключаться в признании экономических

интересов собственников МКД и государства.

Участниками саморегулирования в управлении МКД должны являться лица, чья деятельность влияет на техническое состояние МКД, здоровье и жизнь собственников МКД и членов их семей, размер их дохода от аренды элементов МКД и рыночную стоимость одного метра квадратного помещения МКД [23; 198]:

1) корпоративные управляющие МКД в связи с тем, что после передачи им МКД они несут ответственность за обеспечение собственников МКД доходом, безопасности их проживания в МКД, а также за деятельность УК, ТСЖ, ЖСК, РСО, специализированных организаций;

2) УК, ТСЖ, ЖСК, так как результаты их деятельности оказывают влияние на физический износ МКД;

3) РСО, так как несут ответственность за качество коммунальных ресурсов, поставленных в помещения МКД, влияющих на жизнь и здоровье собственников МКД и членов их семей.

Исследование проблемы структуризации саморегулирования в управлении МКД позволило выделить существенные для дальнейшего изучения классификационные признаки и соответствующие виды СРО [219], представленные в Таблице В.4. Приложения В.

Структура саморегулирования в управлении МКД отражает тот факт, что корпоративным управляющим МКД, будет выгодно быть членами СРО, которое государством будет признано лицом, соблюдающим действующее законодательство, а для граждан, лицом, обеспечивающим безопасность проживания в МКД.

С точки зрения СРО выгода будет заключаться в признании экономических интересов собственников МКД и государства.

Участниками саморегулирования в управлении МКД должны являться лица, чья деятельность влияет на техническое состояние МКД, здоровье и жизнь собственников МКД и членов их семей, размер их дохода от аренды элементов МКД и рыночную стоимость одного метра квадратного помещения МКД [23; 198]:

1) корпоративные управляющие МКД в связи с тем, что после передачи им МКД они несут ответственность за обеспечение собственников МКД доходом,

безопасности их проживания в МКД, а также за деятельность УК, ТСЖ, ЖСК, РСО, специализированных организаций;

2) УК, ТСЖ, ЖСК, так как результаты их деятельности оказывают влияние на физический износ МКД;

3) РСО, так как несут ответственность за качество коммунальных ресурсов, поставленных в помещения МКД, влияющих на жизнь и здоровье собственников МКД и членов их семей.

Исследование проблемы структуризации саморегулирования в управлении МКД позволило выделить существенные для дальнейшего изучения классификационные признаки и соответствующие виды СРО [219], представленные в Таблице В.4. Приложения В.

СРО в сфере управления МКД относятся к квазирегулирующим организациям [219].

При таком виде саморегулирования задача государства заключается в формулировании с помощью законодательства показателей безопасности проживания собственников МКД, качества ЖКУ и коммунальных ресурсов, разработке порядка оказания ЖКУ и поставки коммунальных ресурсов, определении способа контроля качества, создании органы государственной власти для осуществления контроля качества безопасности проживания собственников МКД, ЖКУ и коммунальных ресурсов.

Обязанность СРО заключается в формировании стандартов и правил на основе законодательства и показателей качества безопасности проживания собственников МКД, ЖКУ и коммунальных ресурсов разработать стандарты и правила, при нарушении которых деятельность организации прекращается.

В отличие от государственного регулирования, направленного на создание законодательных актов и контроль со стороны органов государственной власти, корпоративного регулирования, предназначенного для защиты интересов организаций, общественного регулирования, направляющего деятельность партийных и



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

общественных организаций, общественных палат, общественных советов, потребительского регулирования, осуществляющего экспертизы и консалтинг, авторского регулирования, использующего интуицию, вдохновение и креатив, саморегулирование в управлении МКД регулирует деятельность участников корпоративного управления МКД с целью обеспечения интересов собственников МКД, что показано в Таблице 2.

Таблица 2 – Место саморегулирования в управлении МКД среди существующих форм регулирования управления МКД

Вида регулирования	Краткая характеристика
Государственное регулирование	создание законодательной базы, регламентирующей деятельность в сфере управления МКД; контроль со стороны органов государственной власти
Корпоративное регулирование	регулирование деятельности по управлению МКД объединениями для защиты прав своих членов
Общественное регулирование	регулирование деятельности по управлению МКД партийными и общественными организациями, общественными палатами, общественными советами
Потребительское регулирование	регулирование отрасли посредством применения экспертизы и консалтинга
Авторское регулирование	регулирование деятельности в сфере управления МКД с использованием им интуиции, вдохновения, креатива
Саморегулирование в управлении МКД	регулирование деятельности участников корпоративного управления МКД

Целесообразность введения саморегулирования в управлении МКД, в том числе обязательного, продиктована резким снижением за период 1995–2021 гг. технического состояния МКД, качества ЖКУ и коммунальных ресурсов, когда, не смотря на рост стоимости ЖКУ и доли участия граждан в финансировании ЖКУ, домохозяйства дали низкую оценку состояния МКД и безопасности проживания в них.

### **1.3 Модели саморегулирования в отечественной практике управления многоквартирными домами**

Саморегулирование предназначено для регулирования сфер деятельности, предусмотренных «ОК 029-2014» [54]. Поскольку ОКВЭД не содержит в своем перечне деятельность по управлению доверительной собственностью, то СРО в этой сфере деятельности отсутствуют. ОКВЭД содержит деятельность по эксплуатации собственного недвижимого имущества и управление эксплуатацией жилого фонда, деятельность в области права.

По состоянию на 1 января 2019 г. количество зарегистрированных СРО составляет 1 051 СРО, из которых 627 СРО основаны на обязательном членстве, а 424 СРО – на добровольной основе. СРО, основанные на обязательном членстве, созданы в 12 сферах деятельности: арбитражных управляющих, оценщиков, кадастровых инженеров, операторов электронных площадок, аудиторов, строителей, проектировщиков, изыскателей, актуариев, в сфере азартных игр, ревизионных союзов сельскохозяйственных кооперативов. Учет СРО, основанных на добровольном членстве, по видам деятельности отсутствует [184].

Государственный реестр «добровольных» СРО отсутствует, что затрудняет исследования саморегулирования в управлении МКД в отечественной практике. Для исследования были выбраны СРО, регулирующие деятельность организаций в сфере управления эксплуатацией МКД, основанные на добровольном членстве и данные, о которых находятся в открытом доступе: СРО Некоммерческое Партнёрство «Объединение управляющих компаний Кемеровской области», Региональное некоммерческое партнерство «Содружество организаций управляющих многоквартирными домами Республики Татарстан», СРО «МежРегионРазвитие» Санкт-Петербург и СРО НП «Оккервиль» Санкт-Петербург, осуществлявшая деятельность на основании стандартов и правил, разработанных при участии автора. Доля автора в разработке стандартов и правил СРО НП «Оккервиль» составляет 30 процентов.

СРО Некоммерческое Партнёрство «Объединение управляющих компаний Кемеровской области» (далее – Ассоциация) действует с ноября 2010 г.

Ассоциация осуществляет регулирование деятельности предприятий в ЖКХ на основании одного стандарта в сфере эксплуатации. Стандарт по эксплуатации МКД содержит минимальные требования к эксплуатации общего имущества МКД, поэтому модель регулирования деятельности в сфере управления МКД, применяемая Ассоциацией, можно назвать «Модель одного стандарта» (далее – МОС). Организационно-функциональная структура МОС представлена на Рисунке Ж.10. Приложения Ж.

Для построения СРО НП «Объединение управляющих компаний Кемеровской области» в качестве организационно-правовой формы использована Ассоциация. Жилищная политика Ассоциации заключается в представлении интересов членов Ассоциации, которыми являются УК, выбранные собственниками МКД в качестве способа управления МКД, и подрядные организации, оказывающие на договорной основе с УК, специализированные услуги по содержанию и ремонту МКД.

Ассоциация действует на основании Устава, которым закреплены задачи, решаемые Ассоциацией для достижения поставленной цели. Основной задачей Ассоциации является защита интересов УК и эксплуатирующих МКД организаций.

Содержание бизнес-интересов УК, которые Ассоциация обязана защищать, отражено в Стандарте по эксплуатации МКД.

Данный стандарт описывает требования к УК и подрядным организациям, факт нарушения которых устанавливается Дисциплинарной комиссией в соответствии с Положением «О дисциплинарной комиссии», на основании материалов контрольной комиссии Ассоциации по результатам контрольных проверок соблюдения стандартов и правил, проводимых в порядке, закрепленном в Положении «О Контрольной комиссии». Уставом Ассоциации предусмотрена имущественная ответственность членов Ассоциации, предметом которой, в соответствии с Положением «о Компенсационном фонде», являются недостатки в работе и оказании услуг членами Ассоциации.

Организация деятельности Ассоциация не в полной мере соответствует по-

ложениям закона «О саморегулируемых организациях», что обосновано в Таблице Ж.10. Приложения Ж.

В основу цели деятельности Ассоциации поставлены не интересы собственников МКД и государства по созданию безопасных условий проживания в МКД, а бизнес-интересы организаций по извлечению прибыли от предпринимательской деятельности в области эксплуатации МКД.

Мера ответственности членов СРО лежит за пределами возмещения причинённого ущерба МКД и вреда здоровью собственников МКД в результате эксплуатации ими МКД.

Ассоциация не осуществляет саморегулирование в управлении МКД, целью, которой является с одной стороны защита интересов собственников МКД и сохранность имущественного комплекса в виде МКД, с другой стороны, защита интересов государства и обеспечение безопасности проживания в нем собственников МКД и членов их семей.

Региональное некоммерческое партнерство «Содружество организаций управляющих многоквартирными домами Республики Татарстан» (далее – Партнерство) осуществляет деятельность с марта 2010 г.

Основной сферой деятельности Партнерства является регулирование деятельности организаций в сфере управления эксплуатацией жилищного фонда (далее – модель эксплуатации МКД).

Модель эксплуатации МКД представлена на Рисунке Ж.11. Приложения Ж.

Для построения Модели управления эксплуатацией жилищного фонда в качестве организационно-правовой формы используется Партнерство.

Предметом деятельности Партнерства является регулирование предпринимательской или профессиональная деятельность членов с целью защиты прав и профессиональных интересов членов, которыми являются УК, выбранные собственниками МКД в качестве способа управления МКД, и подрядные организации, оказывающие на договорной основе с УК, специализированные услуги по содержанию и ремонту МКД.

Партнерство действует на основании Устава, которым закреплены задачи,

решаемые Партнерством для достижения поставленной цели. Основной задачей Партнерства является защита интересов частного бизнеса и подрядных организаций.

Содержание бизнес-интересов УК, которые Партнерство обязано защищать, отражено в Стандарте по управлению МКД. В Стандарте по управлению МКД раскрыто содержание правовых, финансово-экономических, производственно-технических оснований для оказания услуг и выполнения работ по договору управления МКД.

Дисциплинарной комиссией в соответствии с Положением «О дисциплинарной комиссии» предъявляются требования к УК и подрядным организациям только за факт нарушения требований к безопасности эксплуатации зданий, техническому обслуживанию, содержанию и ремонту зданий, указанных в стандарте по управлению МКД, на основании материалов по результатам контрольных проверок соблюдения этого стандарта.

Проверка соблюдения стандарта по управлению МКД осуществляется контрольной комиссией, проводимой в порядке, закрепленном в Положении «О Контрольной комиссии».

Уставом Партнерства предусмотрена имущественная ответственность членов СРО, предметом которой, в соответствии с Положением «О Компенсационном фонде», являются имущественная ответственность за причинение вреда потребителям работ и услуг в результате управления и эксплуатации МКД, а стандартом и правилами предпринимательской деятельности управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере закреплена обязанность страхования гражданской ответственности.

Как и в МОС, организация деятельности Модели эксплуатации МКД не в полной мере соответствует положениям закона «О саморегулируемых организациях», что показано в Таблице Ж.10. Приложения Ж.

В основу цели деятельности Модели эксплуатации МКД принята защита прав и профессиональных интересов членов СРО с учетом требований потребителей и государства к качеству работ и услуг по договору управления МКД, в со-

здании безопасных условий проживания в МКД. В Стандарте по управлению МКД закреплены показатели качества к безопасности эксплуатации зданий, техническому обслуживанию, содержанию и ремонту зданий, а в правилах установлены правовые, финансово-экономические, производственно-технические основания для оказания услуг и выполнения работ по договору управления МКД.

В отличие от МОС, Модель эксплуатации МКД не предполагает защиту бизнес-интересов организаций по извлечению прибыли от предпринимательской деятельности в области эксплуатации МКД.

Мера имущественной ответственности членов СРО предполагает ответственность не за ущерб имуществу, а за причинение вреда потребителям и лежит за пределами возмещения причинённого ущерба МКД в результате эксплуатации МКД. Предусмотренная возможность страхования гражданской ответственности за причинение вреда здоровью или МКД не исполнима, так как МКД не зарегистрированы в ЕГРН в качестве объекта недвижимости, имеющего собственника, в результате чего отсутствует объект и субъект для страхования.

Модель эксплуатации МКД, так же как и МОС, не осуществляет саморегулирование в управлении МКД, целью которой является, с одной стороны защита интересов собственников МКД и сохранность имущественного комплекса в виде МКД, с другой стороны – защита интересов государства и обеспечение безопасности проживания в нем собственников МКД и членов их семей.

«ПЖК «МежРегионРазвитие» Некоммерческое партнерство предприятий жилищного комплекса «МежРегионРазвитие» осуществляет свою деятельность на территории Санкт-Петербурга в качестве СРО с июля 2011 г. (далее – «МежРегионРазвитие»).

Модель «МежРегионРазвитие» представлена на Рисунке Ж.12. Приложения Ж.

В модели «МежРегионРазвитие» для обеспечения содействия членам в осуществлении деятельности используется Партнерство в качестве организационно-правовой формы.

Предметом деятельности Партнерства является регулирование и обеспече-

ние деятельности своих членов в сфере управления недвижимостью, ЖКХ, решение организационных, технических, профессиональных и других вопросов, касающихся сферы деятельности членов.

Партнерство действует на основании Устава, которым закреплены задачи, решаемые Партнерством для достижения поставленной цели. Основной задачей Партнерства является защита интересов частного бизнеса управляющих и эксплуатирующих МКД организаций.

Отсутствие стандартов и правил на сайте не позволяет утверждать, что СРО обеспечивает интересы собственников МКД, безопасность проживания на территории МКД.

В связи с отсутствием на сайте Положения «О дисциплинарной комиссии» и отсутствии Дисциплинарной комиссией к членам СРО допустимо утверждать, что не предъявляются никакие требования за факты нарушения требований к безопасности эксплуатации зданий, техническому обслуживанию, содержанию и ремонту зданий.

В связи с отсутствием на сайте Положения «О контрольной комиссии» допустимо утверждать, что не проводятся проверки и отсутствуют материалы по результатам контрольных проверок по соблюдению стандартов и правил СРО.

Уставом Партнерства не предусмотрена имущественная ответственность членов СРО за причинение вреда потребителям работ и услуг по управлению и эксплуатации МКД, а в связи с отсутствием Положения «О Компенсационном фонде» допустимо утверждать, что такая ответственность отсутствует.

Организация деятельности «МежРегионРазвитие» не в полной мере соответствует положениям закона «О саморегулируемых организациях», что обоснованно в Таблице Ж.10 Приложения Ж.

Ассоциация Модель «МежРегионРазвитие» Санкт-Петербург не предполагает наличие членов СРО, осуществляющих деятельность в одной отрасли, а соответственно, не объединенных единой целью предпринимательской деятельности. СРО объединяет лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность в разных отраслях, что исключает возможность разработать и утвердить стандарты

и правила предпринимательской деятельности в сфере управления МКД. Именно такой подход к формированию членов формирует условия, при которых отсутствует необходимость создания Контрольных комиссий и проведения проверок, Дисциплинарных комиссий и привлечения к ответственности, отсутствует возможность введения имущественной ответственности в виде компенсационных фондов.

Модель «МежРегионРазвитие» Санкт-Петербург не предполагает защиту бизнес-интересов организаций по извлечению прибыли от предпринимательской деятельности, защиту интересов собственников МКД и сохранность имущественного комплекса в виде МКД, не обеспечивает интересы государства по созданию безопасных условий проживания в МКД собственников МКД и членов их семей, с третьей стороны.

СРО Некоммерческое Партнерство «Центр регулирования деятельности организаций в сфере управления многоквартирными домами «Оккервиль» (далее – «Оккервиль») осуществляло деятельность в области регулирования деятельности в управлении МКД на территории Санкт-Петербурга с марта 2011 г. и ликвидировано в 2017.

Для построения «Оккервиль» в качестве организационно-правовой формы использовалось Партнерство.

Целью создания «Оккервиль» являлось регулирование деятельности членов «Оккервиль» в области управлению МКД в качестве недвижимости для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества МКД.

Предметом регулирования была принята деятельность членов «Оккервиль» по управлению недвижимым имуществом в виде МКД. Регулирование деятельности членов СРО «Оккервиль» осуществлялось через разработку и принятие стандартов и правил деятельности, а также контроль соблюдения членами Партнерства требований указанных стандартов и правил.

Под управлением МКД было признано обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержания общего имуще-

ства в МКД.

Предметом деятельности Партнерства являлось содействие его членам в осуществлении деятельности, направленной на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, высокое качество жизни, получение дохода собственниками МКД, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, качество которых соответствует установленным законодательством требованиям.

Партнерство действовало на основании Устава, которым были закреплены задачи, решаемые «Оккервиль» для достижения поставленной цели. Основной задачей СРО «Оккервиль» являлась разработка и установление стандартов и правил деятельности членов СРО, а также контроль соблюдения ими требований указанных стандартов и правил.

Членами СРО «Оккервиль» могли быть юридические лица, выбранные собственниками помещений МКД в качестве способа управления ими, и заключившие договоры управления с собственниками помещений МКД на момент вступления в члены СРО.

Правилами СРО «Оккервиль» был определен документ, устанавливающий нормы и требования, качественные характеристики работ и услуг, а также обязательные для выполнения всеми членами СРО «Оккервиль» требования к порядку осуществления деятельности. Правила включались в структуру стандартов и являлись приложением стандартов.

Обязательным условием разработки стандартов «Оккервиль», являющихся локальными нормативными правовыми актами Партнерства, было их соответствие требованиям федеральных законов и принятым в соответствии с ними иным нормативным правовым актам, устанавливающим качественные характеристики работ и услуг.

Каждый стандарт содержал правила и, при необходимости, методические указания.

Компенсационный фонд являлся способом обеспечения ответственности членов Партнерства перед собственниками МКД за качество и своевременность

осуществленных ими работ и услуг за счет взносов членов Партнерства в денежной форме.

Основная задача Дисциплинарной комиссии заключалась в установлении фактов нарушения членами СРО «Оккервиль» требований законодательства РФ, Устава и внутренних документов СРО «Оккервиль», а также выявление причин и условий, способствовавших совершению нарушений.

Органом, осуществляющим контроль за соблюдением членами требований стандартов и правил, являлась Контрольная комиссия. Положение о Контрольной комиссии устанавливало порядок организации и проведения проверок членов Партнерства, права и обязанности Контрольной комиссии, должностных лиц при проведении проверок, права и обязанности членов Партнерства при осуществлении контроля, меры по защите их прав и законных интересов.

Порядок организации и проведения аттестации, обучение и повышение квалификации руководителей членов «Оккервиль» был установлен Положением о системе аттестации, обучения и повышения квалификации руководителей организаций, осуществляющих деятельность по управлению МКД.

Модель «Оккервиль» полностью соответствует требованиям закона «О саморегулируемых организациях», что показано на Рисунке Ж.13. Приложения Ж.

Члены СРО «Оккервиль» осуществляли деятельность в одной отрасли, а именно, управлении недвижимым имуществом в виде МКД, а соответственно, они объединены единой целью предпринимательской деятельности в области управления недвижимым имуществом в виде управления МКД.

Управление МКД осуществлялось членами СРО на основании Устава или договора управления, заключенного с собственниками МКД, в которых было закреплено первенство интересов собственников МКД.

Особенность Устава и договора управления МКД заключается в том, что в этих документах закреплялись следующие положения:

- 1) МКД является объектом недвижимости при наличии соответствующего Протокола общего собрания собственников общего имущества МКД, которым утвержден поэлементный состав МКД и реестр собственников МКД;

2) МКД был передан в доверительное управление УК, ТСЖ, ЖСК, в результате чего собственники МКД стали участниками договорных отношениях со всеми подрядными организациями и РСО, а осуществление расчетов с ними стали возможны через УК в качестве транзита денежных средств за содержание и ремонт общего имущества МКД.

Целью регулирования со стороны СРО «Оккервиль» была установлена предпринимательская деятельность, под которой понималось обеспечение благоприятных безопасных условий проживания в МКД, надлежащее содержание МКД на основе доверительного управления МКД.

В качестве нормативных правовых актов СРО «Оккервиль» в стандартах приняла нормы и требования к работам и услугам по управлению МКД, их качественным характеристикам.

В 11 стандартах «Оккервиль» в качестве требований к осуществлению предпринимательской деятельности по управлению МКД в интересах собственников МКД были утверждены показатели качества к результатам управления МКД, к качеству ЖКУ, подрядным работам по содержанию общего имущества МКД, эксплуатации лифтов, к коммунальным ресурсам.

Стандарты устанавливали порядок определения перечня работ по капитальному ремонту конструктивных элементов МКД, порядок осуществления технико-экономического обоснования работ по капитальному ремонту эксплуатируемых конструктивных элементов жилого здания и инженерного оборудования, а также нормы материалов, работ и нормы времени работ при проведении капитального ремонта общего имущества МКД.

Стандартами регулировался порядок содержания жилого фонда, порядок определения объема ремонтно-строительных работ по эксплуатируемым конструктивным элементам жилого здания и инженерного оборудования, характеристики работ и услуг эксплуатации лифтов, порядок организации планово-предупредительного ремонта общего имущества МКД, устанавливались средства неразрушающие контроля состояния конструкций.

Стандарты утверждали порядок расчета платы за жилое помещение и ком-

мунальные услуги и платы за доверительное управление МКД, который содержит порядок определения платы за жилое помещение и цены договора управления, как вознаграждение доверительного управляющего за сохранность МКД, создание безопасных и благоприятных условий проживания в МКД.

Стандартами также описана экономика труда в сфере управления МКД, процессы воспроизводства рабочей силы, осуществляющей работы и услуги по управлению и содержанию МКД, взаимодействие работников, средств и предметов труда, методы обоснования численности работников, способы повышения производительности труда.

В 9 Правилах «Оккервиль», в качестве порядка осуществления предпринимательской деятельности по управлению МКД, были установлены правила пользования помещениями, порядок организации и проведения текущего ремонта МКД, правила уборки, установлен перечень и требования к оформлению ремонтной исполнительной документации, определены существенные условия договора подряда, заключаемого в пользу собственников МКД, правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда. Правила содержали порядок оценки эффективности управления МКД и степени благоприятных безопасных условий проживания в МКД созданных в виде правил оценки физического износа МКД.

Стандартами и правилами саморегулирования по модели «Оккервиль» устанавливалась обязанность собственников МКД заключать прямые договоры с участниками процесса саморегулирования управления МКД с указанием показателей качества коммунальных ресурсов и ЖКУ, порядка осуществления расчетов с ними с учетом фактических показателей качества работ, услуг и ресурсов [2; 4; 11; 37;38].

В целях информирования собственников МКД «Оккервиль» выпускало информационные бюллетени, целью которых было ознакомить собственников МКД с действующим законодательством через формирование ответов на простые вопросы со ссылками на нормативно-правовые акты. Вопросы составлялись исключительно по тексту нормативного акта. Такие бюллетени должны были обеспечить доверие собственников МКД к законодательству.

Все рассмотренные модели саморегулирования в управлении МКД, кроме модели «Оккервиль», осуществляют регулирование деятельности в области эксплуатации МКД, а не регулирование управления правом на МКД.

Отсутствие признания МКД в качестве объекта недвижимости имеет последствия для внедрения саморегулирования в управлении МКД:

- отсутствует корпорация собственников МКД, как следствие, отсутствует заказчик на саморегулирование в управлении МКД, потребность в корпоративном управлении МКД и возможность ставить вопрос о внедрении саморегулирования в управлении МКД;

- отсутствует предмет регулирования, так как отсутствует деятельность по корпоративному управлению МКД;

- отсутствует предмет стандартов и правил СРО, устанавливающий требования к деятельности по корпоративному управлению МКД, к показателям качества ЖКУ и коммунальных ресурсов, способу их достижения, механизму оплаты ЖКУ с учетом фактических показателей качества ЖКУ и коммунальных ресурсов [2; 3; 4; 14; 53];

- отсутствует объект имущественной ответственности для членов СРО.

Результат критического анализа сложившейся практики саморегулирования в управлении МКД, сравнительной характеристики функций саморегулирования в управлении МКД, рассмотренных моделей саморегулирования в отечественной практике управления МКД на соответствие закону «О саморегулируемых организациях» представлен в Таблице Ж.11 и Таблице Ж 12 Приложения Ж.

Существующие модели саморегулирования в управлении МКД, кроме модели «Оккервиль», не содержат систему контроля процесса исполнения работ и услуг ни со стороны государства, ни со стороны собственников МКД, как инструмента гарантии качества ЖКУ и коммунальных ресурсов. Ошибка разработчиков представленных моделей саморегулирования в управлении МКД, кроме модели «Оккервиль», заключалась в том, что они подменили понятие эксплуатация МКД на понятие управление МКД.

Выводы по главе 1

1. Приватизация жилого фонда привела к появлению корпорации собственников МКД, которая совместно с государством должна нести ответственность за поддержание капитализации МКД на нормативном уровне, рост доходов собственников МКД, формирование производственного заказа для промышленных предприятий, производящих продукцию для эксплуатации и обслуживания МКД с обеспечением ежемесячного финансирования его исполнения собственниками МКД.

Переход МКД в руки нового собственника потребовал замены государственного управления МКД на корпоративное управление МКД, а государственного регулирования в управлении МКД на саморегулирование в управлении МКД.

2. Вовлечение УК, ТСЖ, ЖСК, корпоративных управляющих МКД и организаций ЖКХ в процесс разработки стандартов и правил ведения ими хозяйственной деятельности в интересах собственников МКД и государства является качественно новым способом регулирования деятельности в сфере управления МКД, возложения ответственности за исполнение ими требований законодательства в области социально-экономической безопасности, построенном на самознании и саморегулировании, и новым механизмом прекращения деятельности организаций, нарушающих требования законодательства.

3. Применение саморегулирования в управлении МКД на основе признания и реализации властных полномочий собственниками МКД создаст условия для достижения целей в области управления МКД собственниками МКД, государством, организациями ЖКХ, промышленными предприятиями и заинтересованными лицами, эффективного решения вопросов стабилизации экономики и бюджетов домохозяйств.

4. Саморегулирование в управлении МКД может рассматриваться в качестве модели «регионального оператора по управлению жильём» [46, с. 64].

## **Глава 2. РАЗРАБОТКА СИСТЕМЫ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ В УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**

### **2.1 Системный подход к саморегулированию в управлении многоквартирными домами**

Системным исследованиям были посвящены труды Людвиг фон Берталанфи, И. В. Блауберга, М. Ф. Веденова, В. Р. Ведрученко, А. Э. Воскобойникова, М. С. Кагана, Дж. Клира, В. Н. Костюка, В. А. Лекторского, В. А. Лефевра, А. Лотфи, Н. Луман, П. А. Раппопорта, В. Н. Садовского, Г. А. Саймона, Ю. В. Сачкова, Ю. А. Шрейдера, А. М. Чуйкина Э. Г. Юдина [107; 108; 110; 111; 112; 113; 120; 125; 151; 154; 162; 170; 171; 172; 212; 213; 221; 223; 269; 266; 271; 272]. Одним из важнейших направлений системных исследований объектов, систем и процессов самоорганизации систем является системный подход и синергетика, использующие теоретические и методологические выводы системных исследований.

Необходимо отметить важность синергетики и системного подхода, рассмотренных И. Ивановой, Е. Н. Князевой, Л. Лейдесдорфф, М. А. Можейко, Н. Н. Моисеевым, И. Р. Пригожиным, А. Пуанкаре, Г. А. Саймоном, О. Стрэнд, А. Тьюрингом, Г. Хакенем, А. Чандлером, А. И. Уемовой [145; 155; 156; 179; 180; 183; 207; 208; 209; 222; 248; 255; 276; 279], синергетического эффекта рассмотренного в трудах Л. З. Абдоковой, И. К. Адизеса, Ч. Барнарда [85; 90; 102]. Исследованиям в области самоорганизации посвящены труды: Н. Винера, А. А. Данилова, Е. Н. Князевой, С. П. Курдюмова, В. И. Кремьянского, Л. М. Мартынова, Г. Хакена, У. Р. Эшби [120; 123; 135; 155; 156; 175; 183; 255; 270], саморегуляции – труды П. К. Анохина, Г. Паска [97; 200], теории самоуправления – труды А. К. Белых, В. И. Гронского, Б. С. Украинцева [106; 132; 249], теории диссипативных структур – труды В. К. Ванана [118].

Системный подход рассматривался с точки зрения методологии научного познания [112; 113], совокупности взаимодействующих объектов [260], совокупности сущностей и отношений [107; 108], с позиций методологии диалектического материализма на основе теоретического анализа сложных развивающихся объ-

ектов [225, с. 6], с точки зрения средства исследования объектов [225, с.18], в качестве целостности системы [225, с. 193], с точки зрения сложности системы в виде многоплановой системы [225, с. 195], организации [225, с. 195, 196], в качестве обобщенной методологии решения задач и проблем, основанной на концепции системы [130; 149; 176; 182, с. 3], как методология исследования [121], в широком и узком смысле [129], что представлено в Таблице И.13. Приложения И.

Основные положения синергетики были сформулированы профессором Штутгартского университета Г. Хакеном, считающим синергетику эвристическим методом исследования открытых самоорганизующихся систем, подверженных кооперативному эффекту, и сопровождающегося образованием пространственных, временных или функциональных структур. Г. Хакен относил синергетику к теории самоорганизации, исследующей такое взаимодействие множества подсистем, которое приводит к возникновению новой структуры и новому способу функционирования [183; 255].

Синергетика, авторами, определялась с точки зрения познания закономерностей и принципов самоорганизации физических, химических, биологических, технических, экономических, социальных систем и нелинейных процессов в сложных самоорганизационных системах [183], изучения систем [183; 255], мыслилась как подход, опирающийся на предметное знание, математическое моделирование и философскую рефлексию [155, с. 10], рассматривалась как согласованность, когерентность функционирования частей по отношению к целому [228], как наука о явлениях синергизма [245], с точки зрения философии [181] и изучения структуры [135], что представлено в Таблице И.14. Приложения И.

Синергетический эффект рассматривался авторами как итог взаимодействия всех составных элементов организации [90], как характеристика системы объемов свойств [102], результат возникновения новых качеств сочетания полученной системы [85], с точки зрения инновационного потенциала системы [550], что представлено в Таблице И.15. Приложения И.

Самоорганизация определялась в виде схемы зарождения и развития организации в малых группах на основе естественного процесса организации, а также

через сферу интересов в качестве совокупности общих областей интересов у членов организации [271, с.199].

Г. Паск утверждал, что самоорганизация возможна лишь в том случае, когда правила игры стимулируют кооперирование деятельности отдельных игроков, которые способны образовывать коалицию, зависящую от характера отношений между ними [200]. Самоорганизация в микросоциальной системе определялась в виде совокупности различных сфер интересов личности, вступающей в формальную организацию, помимо тех, которые необходимы для выполнения задач. Самоорганизация через интеграцию оснований деятельности рассматривалась в качестве системы, характеризующей общность не только как деятельность, но и как развитие общности оснований деятельности в группе, причем степень этой общности может рассматриваться как критерий для оценки самоорганизации, при условии конкретизации и детализации этого критерия [271, с. 200], непосредственных задач формальной организации [271, с. 198, 199].

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о том, что система является открытой, основанной на самоорганизации, если внутри системы устанавливается порядок, как итог согласованного взаимодействия элементов системы при воздействии на нее из вне [159; 175]. Л. фон Берталанфи определял открытую систему как целостное множество взаимосвязанных элементов, находящихся в процессе непрерывного обмена с внешней средой веществом и энергией [110, с. 9, 14].

П. К. Анохиным саморегуляция представлялась всеобщим законом деятельности организма. Сформулированное им золотое правило определяло саморегуляцию как само отклонение от конечного приспособительного эффекта служащим стимулом возвращения системы к этому эффекту [97, с. 12]. С точки зрения физиологических кибернетических исследований саморегулирование представлялось как целостный организм, состоящий из функциональных систем, являющихся единицей интеграции, все составные части которых, взаимодействуя, взаимодействуют достижению системой полезных результатов и дающих динамическую обратную связь от результатов действия в различных функциональных си-

стемах [97, с. 7].

Принимая точку зрения некоторых авторов, считающих, что организация является сложной органической системой, не являющихся простой суммой взаимосвязанных элементов [266], можно утверждать, что саморегулирование в управлении МКД является открытой системой, состоящей, в свою очередь, из систем более низкого уровня в лице участников процесса саморегулирования в управлении МКД.

С точки зрения объекта саморегулирование в управлении МКД представляет собой единую социально-экономическую систему, состоящую из образующих ее элементов [266], обладающих конкретными свойствами и качеством, имеющих друг с другом взаимосвязи и отношения, а изменения в одном элементе приводит к изменениям во всех элементах.

Представляет интерес рассмотрение саморегулирования в управлении МКД как системы и ее взаимоотношения с объектами внешней среды, оказывающим существенное влияние на систему саморегулирования в управлении МКД [266].

Саморегулирование в управлении МКД с точки зрения самоорганизации может рассматриваться как процесс установления порядка, происходящего за счет кооперативного действия собственников МКД и корпоративных управляющих МКД, приводящих к изменению пространственной и функционально-временной структуры участников процесса управления МКД [157].

Таким образом, при рассмотрении саморегулирования в управлении МКД с точки зрения системного подхода возможно сделать следующие выводы:

- саморегулирование в управлении МКД представляет собой комплекс, действующий в условиях многофакторного влияния внешней среды;
- саморегулирование в управлении МКД относится к открытым системам, предназначенным для решения проблем собственников МКД и государства;
- саморегулирование в управлении МКД в качестве функции организации обеспечивает достижение цели деятельности как организации в целом, так и ее отдельного элемента.

Система саморегулирования в управлении МКД может быть признана само-

организующейся при условии, что она обладает следующими свойствами:

- система является открытой и обменивается информацией с государством и собственниками МКД;
- множественные процессы саморегулирования в управлении МКД являются корпоративными, то есть действия участников СРО направлены на исполнение стандартов и правил саморегулирования в управления МКД;
- система является динамично развивающейся, то есть изменяющейся под влиянием внешних и внутренних прямых и косвенных факторов.

Проведенные исследования позволяют утверждать, что саморегулирование в управлении МКД как система состоит из управляющей и управляемой подсистем.

В отличие от иных систем, где взаимоотношения строятся на основе команд и их исполнении, в процессе саморегулирования в управлении МКД взаимодействие подсистем происходит посредством соглашения, договоренности, на принципе добровольности, содержание которого зафиксировано в стандартах и правилах.

Обратная связь построена не на отчете исполнения команд, а на претензии собственников МКД к качеству ЖКУ и коммунальных ресурсов, их стремлению к повышению уровня комфортности и степени безопасности проживания в МКД.

В результате проведенного анализа факторов, оказывающих влияние на саморегулирование в управлении МКД, допустимо сделать вывод о том, что основным фактором прямого воздействия на саморегулирование в управлении МКД является законодательство. Причиной, по которой на саморегулирование в управлении МКД не влияют государственные и общественные органы, регулирующие различные стороны деятельности в сфере управления МКД, политические и социальные факторы является статус саморегулирования, призванный влиять на те же государственные и общественные органы, позволяющий оказывать политическое и социальное влияние на окружение.

Таким образом, результативность саморегулирования в управлении МКД зависит от одного основного фактора, оказывающего влияние на саморегулирова-

ние в управлении МКД – частоты внесения изменений в законодательство и не зависит:

- от факторов косвенного воздействия и части факторов прямого воздействия;

- от частоты изменений факторов прямого и косвенного воздействия.

Проведенный в ходе исследования анализ причин, необходимости применения системного подхода к саморегулированию в управлении МКД, показал, что применение системного подхода обусловлено сложностью регулирования участников процесса саморегулирования в управлении МКД, многообразием целей их деятельности, сложностью обеспечения достижения государственной цели по исполнению требований законодательства, потребностью интегрировать необходимый объем и виды знаний.

Изучение вопроса допустимости и возможности применения системного подхода при саморегулировании в управлении МКД к участникам, как субъектам, показал, что такое применение носит обязательный характер и реализуется через стандарты и правила, поскольку участников процесса саморегулирования в управлении МКД, стандарты и правила являются элементами целого.

По результатам анализа разновидностей системного подхода к саморегулированию в управлении МКД был сделан вывод о том, что комплексный, и структурный подходы не изучают отношения между элементами целого объекта, между элементами и целым, как это позволяет сделать целостный подход.

Концепция развития саморегулирования в управлении МКД, разработанная с учетом синергетического и системного подходов, заключается в том, что саморегулирование в управлении МКД является «целостной открытой территориальной социально-экономической системой» [193, с. 71]. Субъектами саморегулирования в управлении МКД являются собственники МКД и участники процесса саморегулирования в лице корпоративных управляющих МКД, УК, ТСЖ, ЖСК, организации ЖКХ, средства и законы. Особенность саморегулирования в управлении МКД как системы заключается в том, что ее развитие не приводит к каче-

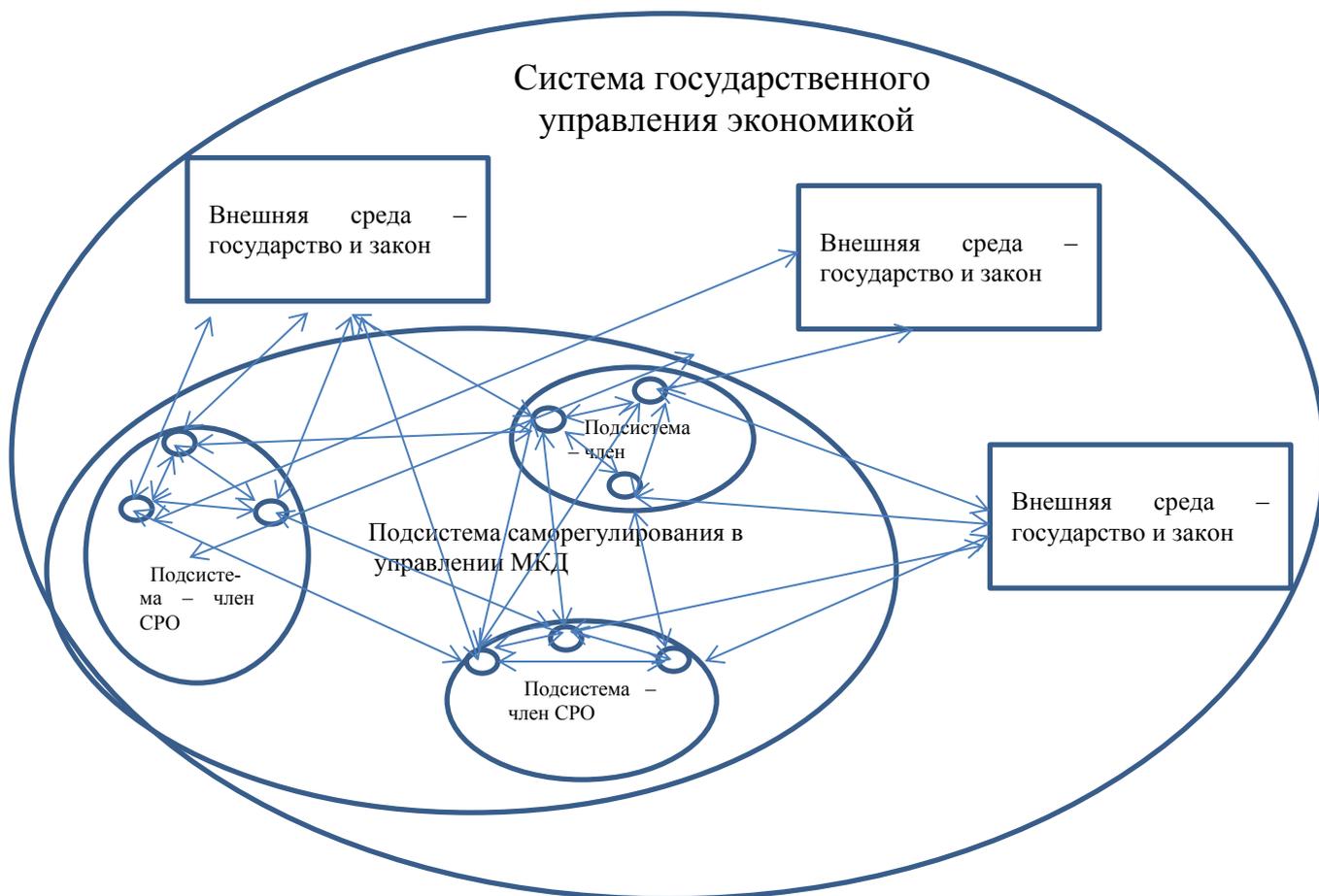
ственным изменениям ее участников, к изменению предмета и целей их деятельности.

В результате проведенных исследований было установлено, что качественные изменения в системе саморегулирования в управлении МКД не наступают, в связи с отсутствием противоречий, как в самой системе, так и между системой и внешней средой по причине направленности динамики развития саморегулирования на поддержание состояния динамического равновесия между государством и участниками процесса саморегулирования и отсутствия динамической неустойчивости. Для развития системы саморегулирования в управлении МКД поведение ее участников должно находиться в неизменном состоянии. Динамика показателей участников процесса саморегулирования в управлении МКД не должна существенно изменяться, эти показатели позволяют дать оценку стабильности развития как системы саморегулирования в управлении МКД на конкретном этапе, так и ее участникам [254].

Исследование вопроса, может ли саморегулирование в управлении МКД само является подсистемой какой-либо системы показало, что саморегулирование в управлении МКД является подсистемой системы государственного управления экономикой, состоящей, в свою очередь, тоже из подсистем в лице ее участников и подразделений, что показано на Рисунке 5.

Саморегулирование в управлении МКД, как организация, для оказания услуги по саморегулированию в управлении МКД своим участникам, получает от государственной системы управления экономикой информацию, преобразует ее в стандарты и правила в области управления МКД.

Исследование показало, что системный подход к саморегулированию в управлении МКД является направлением методологии научного познания и социальной практики. При этом, участники процесса саморегулирования в управлении МКД рассматриваются в качестве объектов подсистем, а целью исследования является раскрытие целостности саморегулирования в управлении МКД как объекта, имеющего двух субъектов, государство и собственников МКД, выявление возможных типов связей и сведение их в единую теоретическую картину.



*Рисунок 5 – Место саморегулирования в управлении МКД в системе государственного управления экономикой*

Разработан автором

В ходе анализа свойств саморегулирования в управлении МКД как системы, было установлено, что свойство открытости и линейности могут вызвать изменения в системе. Открытость и линейность способствуют поддержанию структурной однородности саморегулирования в управлении МКД как системы.

Исследование содержания понятия «саморегулирование в управлении» с точки зрения системного подхода определило саморегулирование в управлении МКД в качестве динамично развивающейся «целостной открытой территориальной социально-экономической системы» [193, с. 71], действующей в условиях од-

нофакторного влияния внешней среды, предназначенной для решения экономических проблем собственников МКД и государства, в которой участники достигают цели через обеспечение достижения цели системы в целом без их качественных изменений, изменений предмета и цели их деятельности.

В ходе исследования было установлено, что саморегулирование в управлении МКД с точки зрения системного подхода является системой второго уровня, а также были определены составляющие и условия реализации саморегулирования в управлении МКД.

Основной целью саморегулирования в управлении МКД является выживаемость собственников МКД и членов их семей при нахождении на территории МКД. Цель «выживание собственника МКД» заключается в реализации интересов государства по созданию благоприятных и безопасных условий проживания в МКД, с одной стороны, интересов собственников МКД по поддержанию МКД в состоянии нормативной степени капитализации недвижимого имущества в виде МКД и извлечение дохода от нахождения в собственности МКД.

Капитализация недвижимого имущества в виде МКД, включая земельный участок [155], на котором расположен дом, это обращение МКД в денежный капитал и исчисление его ценности по приносимому доходу:

– собственнику МКД, определяемому как совокупность дохода от аренды элементов МКД, от предоставления внутридомовых инженерных сетей для транспортировки коммунальных ресурсов до помещений МКД, дохода от рыночной стоимости одного квадратного метра жилой площади. При этом, рыночная стоимость одного квадратного метра жилой площади представляет собой разницу между рыночной стоимостью одного квадратного метра жилой площади установленной на расчетную дату, с учетом группы капитальности МКД и процента его физического износа, и стоимостью метра квадратного жилой площади, установленной на дату подписания договора управления МКД, или государственной регистрации договора доверительного управления МКД, или договора купли-продажи жилой площади;

– государству – экономия средств бюджетов всех уровней на возмещение

причиненного ущерба МКД, вреда здоровью и жизни граждан при поставке коммунальных ресурсов и оказания ЖКУ [198].

Для реализации цели деятельности саморегулирования в управлении МКД необходимо, чтобы также реализовалась цель «выживаемость» и цель «развитие» участников процесса саморегулирования в управлении МКД.

Цель «выживаемость» участников процесса саморегулирования в управлении МКД заключается в сохранении объема существующего рынка управления МКД или его увеличения за счет оказания жилищных услуг и поставки коммунальных ресурсов соответствующих требованиям к их качеству, установленным действующим законодательством, обеспечивающих безопасность проживания на территории МКД и сохранность самого МКД.

Цель «развитие» заключается в том, чтобы собственники МКД как поставщики капитала предоставляли участникам процесса саморегулирования в управлении МКД денежные средства в виде платы за содержание МКД и поставку коммунальных ресурсов, имеющие целевое назначение. Собственники МКД потенциально стремятся к максимизации стоимости МКД, так как, вкладывая денежные средства в содержание имущества, собственники МКД ожидают долгосрочный доход от имущества, превышающий норму альтернативной доходности.

Основной задачей саморегулирования в управлении МКД является получение системного эффекта от осуществления предпринимательской деятельности в области корпоративного управления МКД.

К элементам саморегулирования в управлении МКД относятся все материальные и нематериальные ресурсы СРО в сфере управления МКД, непосредственно участвующие в регулировании ЖКУ.

Исследование источников формирования ресурсов саморегулирования в управлении МКД, показало, что в качестве капитала допустимо рассматривать членские взносы и компенсационный фонд.

Управляющими связями элементов саморегулирования в управлении МКД являются функции менеджмента саморегулирования в управлении МКД и участников процесса саморегулирования в управлении МКД для достижения единой

цели – создание безопасных и благоприятных условий проживания в МКД и получение дохода собственниками МКД от принадлежащего им на праве собственности имущества в виде МКД.

Исследования показали, что системный эффект собственника МКД от саморегулирования в управлении МКД – это разница между величиной капитализации МКД на дату начала участия корпоративного управляющего МКД в саморегулировании в управлении МКД и размером капитализации МКД на дату определения системного эффекта, рассчитываемого по формуле (1):

$$SE1 = K_{рМКД} - K_{нМКД}, \quad (1)$$

где SE1 – системный эффект (корпоративный эффект) от саморегулирования в управлении МКД;

$K_{рМКД}$  – рыночный уровень капитализации МКД, соответствующий размеру рыночной стоимости одного метра квадратного жилой площади, рассчитанной на дату определения системного эффекта;

$K_{нМКД}$  – 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.

Результаты исследования вопроса, системой какого уровня является саморегулирование в управлении МКД как система, был сделан вывод о том, что оно является системой второго уровня, где УК сами являются системами.

Целью коммерческих организаций в участии в саморегулировании в управлении МКД является, также как и у саморегулирования в целом, выживаемость и развитие.

Условия реализации цели участников саморегулирования, как бизнес-групп, в системе саморегулирования в управлении МКД следующие:

– выживаемость, которая обеспечивается, если коммерческая организация, будучи участником процесса саморегулирования в управлении МКД, даст допол-

нительные экономические преимущества собственникам МКД, как поставщикам капитала, в сравнении с раздельным от саморегулирования существованием участника процесса саморегулирования, в чьем управлении находится МКД;

– экономическое развитие коммерческой организации, участника процесса саморегулирования в управлении МКД, обеспечится, если она принесет собственнику МКД ожидаемый долгосрочный доход.

Саморегулирование в управлении МКД потенциально стремится к увеличению системного эффекта в целом с учетом интересов участников, которые также стремятся к увеличению своего отдельно выделенного от общего системного эффекта.

Субъектами саморегулирования в управлении МКД являются организации, которым собственники МКД в корпоративное управление должны передать МКД и организации ЖКХ.

Субъекты саморегулирования в управлении МКД связаны между собой участием саморегулирования в управлении МКД в их капитале посредством стандартов и правил осуществления деятельности по корпоративному управлению МКД.

Управляющими связями коммерческих организаций, участников процесса саморегулирования в управлении МКД, являются стандарты и правила СРО, а производимым продуктом саморегулирования в управлении МКД – экономический эффект для государства, собственников МКД, участников процесса саморегулирования в управлении МКД, страховых и кредитных учреждений.

В саморегулировании в управлении МКД категория «поставщики капитала» не распадается на составляющие, так как поставщиком капитала, как для субъекта саморегулирования и саморегулирования в управлении МКД, являются только собственники МКД.

Исследования показали, что системный эффект второго уровня саморегулирования в управлении МКД представляет собой совокупность трех доходностей одновременно:

1) с точки зрения государства, это разница в затратах бюджетов всех уровней на погашение социальных взрывов, связанных с содержанием МКД, воз-

никшим до введения саморегулирования управления МКД и размером этих затрат после введения саморегулирования управления МКД, что выражается формулой (2):

$$SE2ФБ = \sum ЗБ1 - \sum ЗБ2, \quad (2)$$

где SE2ФБ – системный эффект второго уровня (корпоративный эффект) для реализации интересов государства;

$\sum ЗБ1$  – совокупность затрат бюджетов всех уровней, существовавших до введения саморегулирования в управлении МКД;

$\sum ЗБ2$  – совокупность затрат бюджетов всех уровней, возникших после введения саморегулирования в управлении МКД;

2) с точки зрения коммерческой организации, субъекта саморегулирования в управлении МКД, это разница между доходной стоимостью бизнеса в сфере управления МКД и стоимостью его элементов, что выражается формулой (3):

$$SE2МКД = PCV - CLV, \quad (3)$$

где SE2МКД – системный эффект коммерческой организации, субъекта саморегулирования в управлении МКД;

PCV – доход коммерческой организации, полученной в результате корпоративного управления МКД;

CLV – чистая стоимость элементов коммерческой организации, субъектов саморегулирования в управлении МКД, соответствующая ликвидационной стоимости;

3) с точки зрения собственника МКД системный эффект второго уровня (корпоративный эффект) это разница между доходом собственника МКД от владения имуществом в виде МКД до введения саморегулирования в управлении МКД и доходом от владения имуществом в виде МКД после введения саморегулирования в управлении МКД, что выражается формулой (4):

$$SE2C = DC1 - DC2, \quad (4)$$

где SE2C – системный эффект второго уровня (корпоративный эффект) для реализации интересов собственников МКД;

ДС1 – размер дохода собственника МКД до введения саморегулирования в управлении МКД;

ДС2 – размер дохода собственника МКД, возникший после введения саморегулирования в управлении МКД.

Системный эффект второго уровня (корпоративный эффект) саморегулирования в управлении МКД это совокупность системных эффектов второго уровня (корпоративный эффект) от интересов государства, интересов участников процесса саморегулирования в управлении МКД, интересов собственников МКД, рассчитанный по формуле (5):

$$SE2 = SE2_{\text{ФБ}} + SE2_{\text{МКД}} + SE2_{\text{С}}, \quad (5)$$

где SE2 – системный эффект второго уровня (корпоративный эффект) саморегулирования в управлении управления МКД;

SE2<sub>ФБ</sub> – системный эффект второго уровня (корпоративный эффект) для реализации интересов государства;

SE2<sub>МКД</sub> – системный эффект второго уровня (корпоративный эффект) для реализации интересов членов СРО управления;

SE2<sub>С</sub> – системный эффект второго уровня (корпоративный эффект) для реализации интересов собственников МКД.

Системный эффект (корпоративный эффект) саморегулирования в управлении МКД отражает качество саморегулирования в управлении МКД, то есть эффективность как стандартов и правил саморегулирования, так и их использование участниками саморегулирования в управлении МКД, а также эффективность управляющих связей в виде дисциплинарных и контрольных комиссий.

Принципами оценки саморегулирования в управлении МКД являются оценка участников процесса саморегулирования в управлении МКД целиком с учетом возможности внесения изменений или ликвидации организаций.

На оценку экономической состоятельности саморегулирования в управлении МКД может оказывать влияние изменение рыночной стоимости участников процесса саморегулирования в управлении МКД в следующих случаях:

– продажа организации целиком, при которой формируется рыночная стои-

мость;

– продажа доли собственности, меняющая структуру пассивов, при которой формируется рыночная стоимость;

– продажа организации или доли собственности, при которой организация трансформируется и становится элементом другой системы более высшего уровня, например в результате слияния, при которой формируется инвестиционная стоимость бизнеса;

– продажа организации, когда система нарушается или разрушается, т.е. при ликвидации, при которой формируется ликвидационная стоимость равная стоимости продажи активов организации и уменьшенная на размер долгов, транзакционных расходов по реализации активов, расходов и стоимости ликвидации.

Ликвидационная стоимость участника процесса саморегулирования в управлении МКД является чистой балансовой стоимостью, уменьшенной на расходы на ликвидацию организации [278], рассчитывается по формуле (6):

$$ЛС = ЧСЭ - РЛО, \quad (6)$$

где ЛС – ликвидационная стоимость участника процесса саморегулирования в управлении МКД;

ЧСЭ – чистая стоимость элементов организации уменьшенная на размер кредиторской задолженности и кредитов организации;

РЛО – расходы на ликвидацию организации.

Обоснованная рыночная стоимость организации представляет собой чистую стоимость элементов организации увеличенную на системный эффект организации. При этом обоснованная рыночная стоимость должна быть выше ликвидационной и рассчитывается по формуле (7):

$$ОРС = ЧСЭ, \text{ при } СЭ1 < 0, \text{ или}$$

$$ОРС = ЧСЭ + СЭ1, \text{ при } СЭ1 > 0, \quad (7)$$

где, ОРС – обоснованная рыночная стоимость организации;

ЧСЭ – чистая стоимость элементов предприятия или ликвидационная стоимость предприятия;

СЭ1 – системный эффект.

Инвестиционная стоимость участника процесса саморегулирования в управлении МКД как подсистемы саморегулирования в управлении МКД является стоимостью элементов плюс системный эффект первого порядка плюс доля данной организации в системном эффекте второго порядка (корпоративный эффект) и рассчитывается по формуле (8):

$$IV = FMV + SE_2^i, \quad (8)$$

где  $IV$  – инвестиционная стоимость участника процесса саморегулирования в управлении МКД,

$FMV$  – инвестиционная стоимость участника процесса саморегулирования в управлении МКД;

$SE_2^i$  – доля участника процесса саморегулирования в управлении МКД в системном эффекте второго порядка, а именно в саморегулировании в управлении МКД (корпоративный эффект) и результат может быть как положительной, так и отрицательной величиной.

Результаты диссертационного исследования показывают, что применение рассмотренного подхода создает условия для выбора лучшего способа саморегулирования в управлении МКД, способного обеспечить наибольший доход государству, собственнику МКД и участнику процесса саморегулирования в управлении МКД или обоснованное решение об исключении организации из участников процесса саморегулирования в управлении МКД.

Обоснованная рыночная стоимость саморегулирования в управлении МКД является совокупной стоимостью всех участников саморегулирования в управлении МКД, увеличенной на системный эффект второго уровня (корпоративный эффект), рассчитанной по формуле (9):

$$C_{срo} = \sum_{i=1}^n C_{срo i} + SE_2, \text{ при } SE_2 > 0 \text{ или } C_{срo} = \sum_{i=1}^n DC_{срo i}, \text{ при } SE_2 < 0 \quad (9)$$

где,  $C_{срo}$  – обоснованная рыночная стоимость саморегулирования в управлении МКД;

$C_{срo i}$  – стоимость организации, участника саморегулирования в управлении МКД;

SE – системный эффект.

Ликвидационная стоимость организации становится равной стоимости СРО в управлении МКД, признанной отдельной организацией, при условии, что внутренние связи уничтожаются, рассчитывается по формуле (10):

$$ЛС = ССО, \quad (10)$$

где ЛС – ликвидационная стоимость организации;

ССО – стоимость СРО в управлении МКД, признанной отдельной организацией, в которой внутренние связи уничтожены.

Системный подход к саморегулированию в управлении МКД позволяет участникам процесса саморегулирования в управлении МКД определить возможные варианты использования СРО в своих целях, т.е. для извлечения дохода: использование СРО как системы и использование элементов саморегулирования в качестве отдельных активов.

Полученные стоимости дают возможность определить системный эффект, который позволит оценить качество работы саморегулирования в управлении МКД.

Рассмотрение элементов корпоративного эффекта в отдельности позволит установить участника процесса саморегулирования в управлении МКД, подлежащего исключению из СРО, либо оптимизировать его деятельность, а также обосновать необходимость внесения изменений в стандарты и правила [186].

Проведенные исследования показали, что для достижения целей собственниками МКД необходимо создать СРО, в которой функция принятия решения будет принадлежать корпорации собственникам МКД, в лице корпоративного управляющего МКД.

Цель саморегулирования в управлении МКД заключается в обеспечении извлечения дохода собственниками МКД от распоряжения МКД, государством – в виде экономии бюджетных средств и стабилизации экономики, в извлечении прибыли организациями, участниками процесса саморегулирования в управлении МКД.

Целевая функция саморегулирования в управлении МКД совпадает с целе-

выми функциями корпоративных управляющих МКД и организаций ЖКХ.

Системный эффект саморегулирования в управлении МКД определяется как разница между экономией средств собственников МКД при поставке некачественных ЖКУ до введения саморегулирования в управлении МКД и экономией средств собственников МКД при поставке некачественных ЖКУ после введения саморегулирования в управлении МКД.

Алгоритм формирования саморегулирования в управлении МКД, отражающий логическую последовательность совершаемых действий, создания корпорации собственников МКД и корпоративных управляющих МКД, и формирования управляющих связей между ними и организациями ЖКХ, представлен на Рисунке Г.9 Приложения Г, а эффективность саморегулирования в управлении МКД для участников процесса – в Таблице Г.7 Приложения Г.

Результаты исследования позволяют сделать вывод о том, что недостаток рассмотренных подходов к саморегулированию, в том числе и в управлении МКД, заключается в том, что саморегулирование признается в качестве результирующей системы, обязанной обеспечить ее участников прибылью, в то время как саморегулирование в управлении МКД является элементом системы государственного управления экономикой страны, с обязанностью реализовать экономические интересы государства и собственников МКД.

## **2.2 Разработка методических и организационных положений саморегулирования в управлении многоквартирными домами**

Механизм саморегулирования в управлении МКД содержит порядок осуществления самоуправления доверительными управляющими МКД [3], УК, ТСЖ, ЖСК [4], а также РСО [2], специализированными организациями [2], 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.

Исследование понятия механизма самоуправления позволяет определить механизм саморегулирования в управлении МКД как целенаправленное воздействие СРО на участников процесса саморегулирования в управлении МКД путем применения стандартов и правил предпринимательской деятельности в сфере управления МКД и мер дисциплинарного воздействия за их нарушение [98; 126; 215; 229; 233].

Цель волевого воздействия СРО на своих членов заключается в обеспечении поставки в помещения МКД коммунальных ресурсов и оказании жилищных услуг в соответствии с показателями качества, установленными законодательством, а также в соблюдении установленных последовательности и периодичности работ, перечня материалов и специалистов, норм времени для производства работ и услуг.

Исследования показали, что внутреннее устройство механизма саморегулирования в управлении МКД состоит из структуры и системы саморегулирования в управлении МКД, представленных на Рисунке 6, а условия реализации обосновываются содержанием деятельности по корпоративному управлению МКД [196], представленным на Рисунках К.14 Приложения К.

Понимание под структурой саморегулирования в управлении МКД совокупности правовых возможностей, методического, организационного, информационного и кадрового обеспечения, представленных на Рисунке 4, обеспечивает возможность обосновать систему саморегулирования в управлении МКД, представленную на Рисунке 7. Субъекты саморегулирования в управлении МКД определены Гражданским и Жилищным кодексами РФ. Так Гражданский кодекс утвердил в качестве участников процесса саморегулирования в управления МКД следующих лиц [2; 3]:

– корпоративных управляющих МКД, которым собственники передали совокупности правовых возможностей, методического, организационного, информационного и кадрового обеспечения, представленных на Рисунке 4, обеспечивает возможность обосновать систему саморегулирования в управлении МКД,

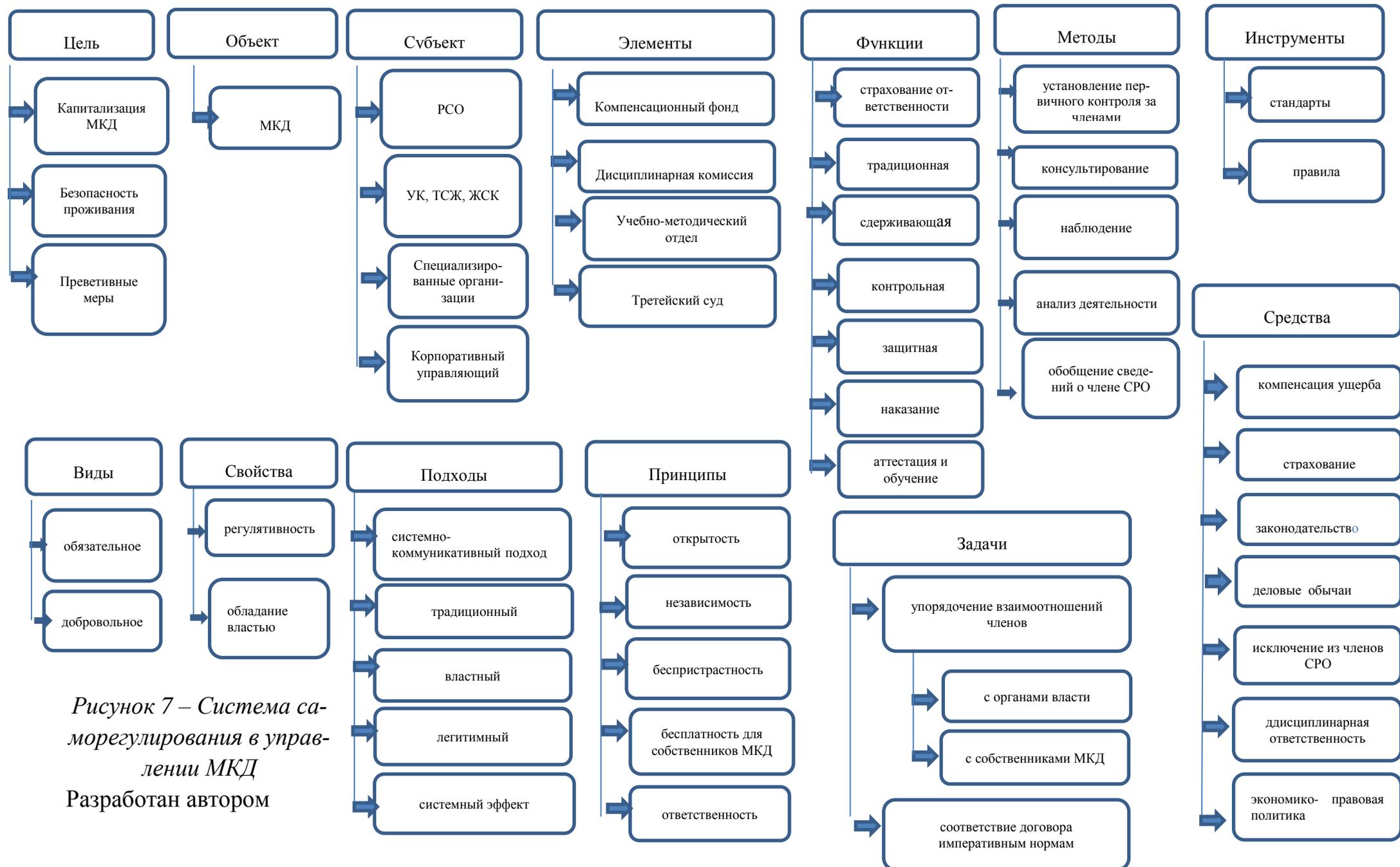


*Рисунок 6 – Механизм саморегулирования в управлении МКД*  
Разработан автором.

представленную на Рисунке 7.

Субъекты саморегулирования в управлении МКД определены Гражданским и Жилищным кодексами РФ. Так Гражданский кодекс утвердил в качестве участников процесса саморегулирования в управления МКД следующих лиц [2; 3]:

- корпоративных управляющих МКД, которым собственники передали МКД в доверительное управление;
- РСО, отвечающих за поставку коммунальных ресурсов в МКД для



*Рисунок 7 – Система саморегулирования в управлении МКД*  
 Разработан автором

обеспечения жизнедеятельности;

– специализированные организации, отвечающие за санитарное содержание МКД.

Определяющая роль в установлении участников процесса саморегулирования в управлении МКД принадлежит собственникам МКД [1].

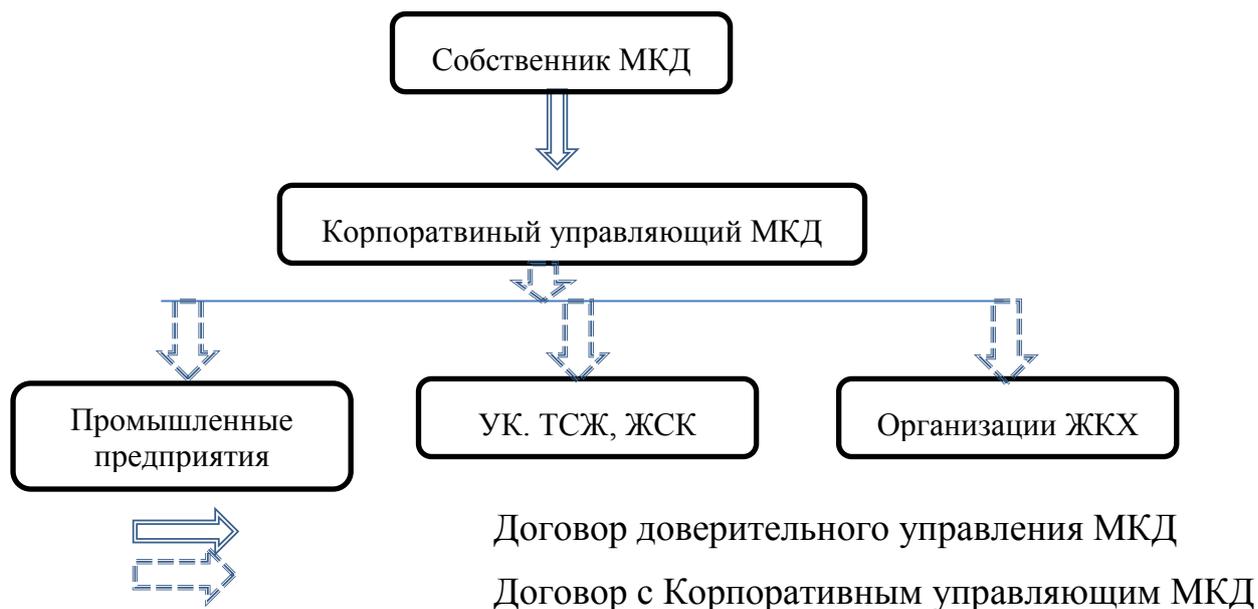
Жилищный кодекс для участия в саморегулировании в управлении МКД утвердил УК, ТСЖ, ЖСК, выбранные собственниками МКД для эксплуатации МКД [4].

В качестве условия, при котором организации могут стать участниками процесса саморегулирования в управлении МКД, Гражданский кодекс [2] установил наличие договора доверительного управления между корпоративным управляющим МКД, с одной стороны, и собственниками МКД, РСО, УК и специализированными организациями, отвечающими за санитарное содержание МКД, с другой стороны.

Определяющая роль в установлении участников процесса саморегулирования в управлении МКД принадлежит собственникам МКД [1].

Жилищный кодекс для участия в саморегулировании в управлении МКД утвердил УК, ТСЖ, ЖСК, выбранные собственниками МКД для эксплуатации МКД [4].

В качестве условия, при котором организации могут стать участниками процесса саморегулирования в управлении МКД, Гражданский кодекс [2] установил наличие договора доверительного управления между корпоративным управляющим МКД и собственниками МКД, договора поставки коммунальных ресурсов между доверительным управляющим и РСО, договора на эксплуатацию МКД между доверительным управляющим МКД и УК, специализированными организациями, ТСЖ и ЖСК, содержащего требования собственников МКД к параметрам качества коммунальных ресурсов и жилищных услуг, порядок исполнения договорных обязательств участниками договоров, что показано на Рисунке 8 [2]. Целью деятельности организаций РСО, специализированных и УК, ТСЖ, ЖСК [4], является оказание ЖКУ того качества, которое установило законодательство



*Рисунок 8 – Условия, при которых организации могут стать участниками процесса саморегулирования в управлении МКД*

Разработан автором

и собственник МКД по ценам, соответствующим фактическим показателям качества ЖКУ [12; 17; 38; 48; 49; 50; 51; 52; 53; 55; 56; 57; 58; 59; 60; 61; 62; 63; 64; 65; 66; 67; 68; 69; 70; 71; 72; 73; 74; 75; 76; 77; 78; 79; 80; 81; 82; 83; 119].

Исследование условий, при которых цель саморегулирования в управлении МКД будет достигнута, показали, что МКД должен быть зарегистрирован в ЕГРН [12]. В настоящее время МКД в ЕГРН отсутствуют, как результат отсутствует объект корпоративного управления МКД и саморегулирования в управлении МКД, создаются препятствия для введения корпоративного управления МКД и саморегулирования в управлении МКД, что показано на Рисунке К.15 Приложения К, документирования фактов передачи МКД корпоративным управляющим и возложения на ТСЖ, ЖСК и УК ответственности перед государством и собственниками МКД за сохранность МКД, за причинение ущерба имуществу, за угрозу жизни и здоровью собственников МКД и членов их семей. В случае невыплаты ущерба УК, ТСЖ, ЖСК и РСО, выплата ущерба за восстановление МКД ляжет финансовой нагрузкой и социальными выплатами на бюджет государства, окажет

влияние на экономическую безопасность страны [197].

В результате отсутствия МКД и собственников МКД в ЕГРН, действующая система управления МКД исключила собственников помещений МКД из экономико-правовых отношений, что привело к отсутствию лиц, в чьих интересах должно действовать саморегулирование в управлении МКД [196].

Отсутствие объекта недвижимости, на котором может возникнуть техногенная катастрофа с последствиями причинения ущерба жизни и здоровью граждан привело к отсутствию целей корпоративного управления МКД и самоуправления в управлении МКД.

Результаты исследования действующей системы управления МКД [196], представленные на Рисунке К.16 Приложения К, показали, что поскольку система управления МКД создана для осуществления подрядных работ по капитальному ремонту и эксплуатации МКД, то отсутствуют условия для реализации следующих функций:

– страхование ответственности участников процесса саморегулирования в управлении МКД, при котором в качестве объекта страхования выступает МКД как имущественный интерес, а страховой случай связан с возмещением причинённого организациями ЖКХ ущерба МКД, вреда здоровью и жизни собственников МКД или членам семьи [3; 10];

– традиционная, выражающаяся в регулировании предпринимательской деятельности членов СРО [15];

– сдерживающая, недопущение конфликта интересов собственников МКД и государства, с членами СРО [15];

– контрольная, заключается в контроле за исполнением стандартов и правил саморегулирования в управлении МКД, соблюдения законодательства и исполнения договоров членами СРО [15];

– защитная, защита интересов членов СРО перед собственниками МКД, органами государственной власти [15] с сохранением баланса интересов государства и собственников МКД;

– наказание, исключение из членов СРО с целью прекращения деятельности

организации [15], несоблюдающей требования к качеству ЖКУ;

– аттестация и обучение, обеспечение возможности исполнять стандарта и правила, а также нести ответственность за их неисполнение [2; 15].

Для реализации целей саморегулирования в управлении МКД собственник МКД в своих интересах должен передать МКД в корпоративное управление на определенный срок путем письменного заключения договора доверительного управления, с его последующей регистрацией в ЕГРН [3; 12].

Результаты исследования позволили сделать вывод о том, что договор доверительного управления является смешанным договором, содержащим существенные условия договора поручения, возмездного оказания услуг и агентского договора [2; 3].

Задачами саморегулирования в управлении МКД являются:

– упорядочение взаимоотношений участников процесса саморегулирования в управлении МКД с органами государственной власти и собственниками МКД;

– обеспечение соответствия договора доверительного управления, договора поставки коммунальных ресурсов, договоров на содержание и ремонт МКД требованиям действующего законодательства [2; 3].

С целью решения поставленных задач и реализации функций саморегулирования в управлении МКД в работе был проведен анализ необходимых элементов саморегулирования в управлении МКД.

В составе элементов саморегулирования в управлении МКД должны быть:

– компенсационный фонд, за счет которого устраняется конфликт интересов между членами СРО, собственниками МКД и государством, связанный с возмещением причиненного ущерба имуществу или вреда жизни и здоровью собственникам МКД и членам их семей [15];

– третейский суд, с помощью которого устраняется конфликт интересов между членами СРО, собственниками МКД, связанный с исполнением договоров [15; 194];

– дисциплинарная комиссия, устанавливающая факт неисполнения стандартов и правил СРО, приводящий к возникновению конфликта между членами СРО,

собственниками МКД и государством [15];

– учебно-методический отдел, осуществляющий аттестацию сотрудников членов СРО с целью формирования профессиональных кадров, обладающих знаниями и навыками обеспечения безопасности проживания на территории МКД [15; 128; 166].

С целью определения инструментов саморегулирования в управлении МКД в виде стандартов и правил в работе был проведен анализ нормативных документов на предмет установления перечня методов, средств и подходов к саморегулированию в управлении МКД. Стандарты и правила саморегулирования в управлении МКД должны соответствовать составу коммунальных ресурсов и ЖКУ. Перечень стандартов саморегулирования в управлении МКД представлен в Таблице К.16 Приложения К, их классификация [195] – в Таблице К. 17 Приложения К.

Поскольку стандарты саморегулирования в управлении МКД являются локальными нормативными правовыми актами, устанавливающими нормы, требования и качественные характеристики ЖКУ, а правила – документами, устанавливающими порядок применения норм, требований и качественных характеристик ЖКУ [15], то в качестве методов саморегулирования в управлении МКД применяется бесплатное консультирование как собственников МКД, так членов СРО и представителей органов власти.

На основании первичного контроля, в ходе которого устанавливаются формальные несоответствия деятельности участников процесса саморегулирования в управлении МКД требованиям стандартов и правил, осуществляется наблюдение за их деятельностью с документальной фиксацией ее итогов, анализ деятельности по данным бухгалтерского, кадрового, управленческого учетов и учета качества коммунальных ресурсов и ЖКУ с последующим обобщением всей полученной информации.

Реализация методов саморегулирования в управлении МКД осуществляется при помощи системно-коммуникативного подхода, как способа исследования деятельности члена СРО, направленного на осмысление форм, содержания и разви-

тие отношений с участниками процесса саморегулирования в управлении МКД, государством и собственниками МКД; традиционного похода в виде проверки исполнения стандартов и правил, властного подхода в качестве навязывания обязанности исполнять законодательство, стандарты и правила СРО на основании полномочий, предоставленных законодательством в области саморегулирования (легитимный подход); системного эффекта при котором в результате объединения в СРО у участников процесса саморегулирования в управлении МКД появляются такие новые свойства и возможности, как регулятивность и обладание властью, которых не было и не могло быть без СРО.

Совокупность регулятивности и обладание властью в качестве свойств саморегулирования в управлении МКД позволяет саморегулированию в управлении МКД планомерно понуждать членов СРО соблюдать законодательство, стандарты, правила СРО [15].

Исследование возможных принципов и средств, которыми саморегулирование в управлении МКД может пользоваться для достижения целей способствовало установлению в качестве принципов открытость, беспристрастность, независимость, бесплатность и ответственность, в качестве средств – компенсация ущерба, страхование ответственности и МКД, а также жизни и здоровья граждан, законодательство, деловые обычаи, исключение из участников процесса саморегулирования в управлении МКД, привлечение к дисциплинарной ответственности, экономико-правовая политика.

Принцип открытости саморегулирования в управлении МКД заключается в обеспечении доступности сведений о деятельности СРО для всех заинтересованных лиц путем размещения информации о деятельности на сайте СРО[13].

Используя принцип беспристрастности при принятии решений, анализируя множество вариантов решения вопросов, СРО принимает решения какие сочтет нужными в рамках законодательства не нарушая баланса интересов участников саморегулирования в управлении МКД (принцип независимости), осознавая обязанность нести ответственность за последствия принятых решений (принцип ответственности) [115; 116; 227].

Консультирование для собственников МКД по вопросам деятельности членов СРО осуществляется бесплатно, так как членские взносы организациями оплачиваются за счет средств собственников МКД, оплаченных ими за коммунальные ресурсы, жилищные услуги.

Изучение вопроса возможных и допустимых видов саморегулирования в управлении МКД показало, что между обязательным и добровольным саморегулированием в управлении МКД по содержанию деятельности различий нет.

При появлении закона об обязательном саморегулировании в управлении МКД добровольное объединение организаций станет обязательным.

В ходе исследования был установлен перечень необходимых стандартов, представленный в Таблице К.16 Приложения К, и правил саморегулирования управления МКД, представленных в Таблице К.18 Приложения К [56; 57; 59].

Саморегулирование в управлении МКД может осуществить следующие действия:

- вести разъяснительную работу с собственниками МКД, государственными органами исполнительной власти, государственными надзорными органами, СМИ по вопросам порядка реализации законодательства, прав и обязанностей;
- разрабатывать методический материал, формы документов, необходимых участникам процесса саморегулирования в управлении МКД для осуществления деятельности, собственникам МКД для осуществления контроля.

Проведенные исследования показали, что организационно-правовой формой саморегулирования в управлении МКД могут быть некоммерческие организации, основанные на членстве, в форме Партнерства или Ассоциации [15].

Источником финансирования СРО являются членские взносы участников процесса саморегулирования в управлении МКД, осуществляемые за счет средств собственников МКД, оплачиваемых ими за содержание и ремонт МКД, и за коммунальные ресурсы:

- для корпоративных управляющих МКД – плата за управление МКД;
- для эксплуатирующих организаций в лице УК, ТСЖ, ЖСК – плата за текущее и санитарное содержание, включая ремонт МКД;

- для специализированных организаций – плата за вывоз мусора или клиринговые услуги;
- для РСО – плата за коммунальные ресурсы.

Таким образом, источником членских взносов СРО является собственник МКД, который должен получить экономический эффект от финансирования деятельности СРО [15].

На основе проведенного исследования был сделан анализ возможных вариантов оценки экономической эффективности от финансового участия в саморегулировании в управлении МКД для собственника МКД.

Целью анализа было выявление варианта, стимулирующего собственника МКД обязывать корпоративного управляющего МКД, РСО, специализированную организацию и УК, ТСЖ, ЖСК, стать членами конкретной СРО. Результаты проведенного анализа показали, что стимулирование осуществляется через оплату корпоративного управляющего МКД по следующим вариантам:

- плата устанавливается в виде процента от начисленной платы за услуги всем участникам процесса саморегулирования в управлении МКД;
- устанавливается фиксированная плата за корпоративное управление МКД;
- плата устанавливается в виде процента от экономии средств, которую получил собственник МКД;
- плата устанавливается в виде процента от дохода от аренды элементов МКД.

Исследования показали, что наиболее полно интересы собственника МКД будут защищены применением комбинированного варианта установления платы корпоративному управляющему МКД: совокупность фиксированной платы за управление МКД, процента от экономии средств, которую получил собственник МКД и процента от дохода от аренды элементов МКД.

Под фиксированной платой за управление МКД понимается установленный размер ежемесячной платы по управлению многоквартирным домом в договоре доверительного управления [4].

Под экономией средств собственника МКД понимается разница между размером оплаты за ЖКУ и коммунальные ресурсы до вступления корпоративного управляющего МКД в члены конкретного СРО и после.

Под процентом от дохода от аренды элементов МКД понимается оплата работы корпоративного управляющего МКД соответствующая проценту от размера поступивших средств за аренду элементов МКД на эскроу счет собственника МКД.

Экономия средств собственника МКД от всех предоставленных ЖКУ и коммунальных ресурсов в месяц будет определяться по формуле (11):

$$Э_i = \sum(\text{Пужкунач} - \text{Пужку}i) + \sum(\text{Пукрнач} - \text{Пукр}i), \quad (11)$$

где,  $Э_i$  – сумма экономии средств собственника МКД от всех предоставленных ЖКУ и коммунальных ресурсов в месяц;

$I$  – расчетный месяц;

$Y$  – вид ЖКУ или коммунального ресурса;

Пужкунач – плата собственника МКД за ЖКУ до вступления корпоративного управляющего МКД в члены СРО;

Пужку $i$  – 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;

Пукр $i$  – плата собственника МКД за коммунальный ресурс после вступления корпоративного управляющего МКД в члены СРО.

Доход, полученный собственником МКД от аренды элементов МКД, будет определяться по формуле (12):

$$Д_i = \sum Дz, \quad (12)$$

где,  $Д_i$  – доход, полученный собственником МКД от аренды элемента МКД за расчетный месяц;

$z$  – элемент МКД;

$Д$  – сумма арендной платы за месяц за конкретный элемент МКД ( $z$ ).

Плата корпоративного управляющего МКД будет определяться по формуле (13):

$$ДУ = Пф + \%Ді + \%Эі \quad (13)$$

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.

В ходе исследований был рассмотрен вопрос о размере членских взносов и взносов в Компенсационный фонд [15].

Структура и размер членских взносов являются открытой информацией, размещенной на сайте СРО. Структура членских взносов состоит из следующих расходов: арендная плата за помещение, приобретение и содержание оргтехники, канцелярские расходы, затраты на оплату труда и отчисления на социальные нужды [60].

Размер Компенсационного фонда должен определяться исходя из суммы ущерба, подлежащего выплате по формуле (14):

$$Кф = \sum(50\% \times УЩмкд), \quad (14)$$

где, Кф – взнос в компенсационный фонд участника процесса саморегулирования в управлении МКД;

УЩмкд – расчетный размер ущерба, причиненного участником процесса саморегулирования в управления МКД.

Вторая часть ущерба возмещается совместно всеми участниками процесса саморегулирования в управлении МКД при наступлении несчастного случая.

Исследования показали, что оценку экономической состоятельности саморегулирования в управлении МКД можно осуществить по трем направлениям:

- оценка рыночной состоятельности участников СРО;
- оценка производственной состоятельности участников СРО;
- оценка финансовой состоятельности участников СРО.

Оценка рыночной состоятельности участников СРО осуществляется с применением индекса совокупного роста месячного объема услуг всех участников СРО ( $I_y$ ), индекса роста доли рынка всех доверительных управляющих МКД членов СРО в общем рынке услуг по доверительному управлению МКД ( $I_{дду}$ ), индекса роста доли рынка всех организаций, эксплуатирующих МКД членов СРО в общем рынке услуг по эксплуатации МКД ( $I_{дэ}$ ), индекса роста доли рынка всех специализированных организаций, членов СРО, в общем рынке услуг по обслуживанию МКД ( $I_{дсо}$ ), отношения индексов роста объема услуг участниками СРО и роста инфляции ( $R_{vсро}$ ), индекса совокупной экономии средств собственников МКД всех членов СРО ( $I_{эсмкд}$ ), индекса доходности собственников МКД всех членов СРО ( $I_{дсмкд}$ ), соотношения индекса роста месячного объема услуг членов СРО к индексу экономии собственников МКД всех членов СРО ( $R_{эвсро}$ ), соотношения индекса роста месячного объема услуг членов СРО к индексу доходности собственников МКД всех членов СРО ( $R_d$ ) (разработано автором с использованием [193]).

Индекс совокупного роста месячного объема услуг всех участников СРО рассчитывается по формуле (15):

$$I_y = \frac{\sum V_{yi}}{\sum V_{yb}}, \quad (15)$$

где,  $I_y$  – индекс совокупного роста месячного объема услуг всех участников СРО (применяются сопоставимые цены);

$V_{yi}$  – совокупный объем услуг участников СРО за анализируемый период;

$V_{yb}$  – то же, за базовый период,

Индекс роста доли рынка всех доверительных управляющих МКД членов СРО в общем рынке услуг по доверительному управлению МКД рассчитывается по формуле (16):

$$I_{дду} = \frac{\sum ДДУ_{ан}}{\sum ДДУ_{баз}}, \quad (16)$$

где,  $I_{дду}$  – индекс роста доли рынка всех доверительных управляющих

МКД членов СРО в общем рынке услуг по доверительному управлению МКД;

ДДУан – доля всех доверительных управляющих МКД, членов СРО, в анализируемом периоде;

ДДУбаз – доля всех доверительных управляющих МКД, членов СРО, в базовом периоде.

Индекс роста доли рынка всех организаций, эксплуатирующих МКД, членов СРО, в общем рынке услуг по эксплуатации МКД рассчитывается по формуле (17):

$$I_{дэ} = \frac{\sum D_{эан}}{\sum D_{эбаз}}, \quad (17)$$

где,  $I_{дэ}$  – индекс роста доли рынка всех организаций, эксплуатирующих МКД членов СРО в общем рынке услуг по эксплуатации МКД;

$D_{эан}$  – доли рынка всех организаций, эксплуатирующих МКД, членов СРО, в анализируемом периоде;

$D_{эбаз}$  – доли рынка всех организаций, эксплуатирующих МКД, членов СРО, в базовом периоде.

Индекс роста доли рынка всех специализированных организаций членов СРО в общем рынке услуг по обслуживанию МКД рассчитывается по формуле (18):

$$I_{дсо} = \frac{\sum D_{дсоан}}{\sum D_{дсобаз}}, \quad (18)$$

где,  $I_{дсо}$  – индекс роста доли рынка всех специализированных организаций, членов СРО, в общем рынке услуг по обслуживанию МКД;

$D_{дсоан}$  – доля всех специализированных организаций, членов СРО, в расчетном периоде;

$D_{дсобаз}$  – доля всех специализированных организаций, членов СРО, в базовом периоде.

Отношение индексов роста объема услуг участников СРО и роста инфляции рассчитывается по формуле (19):

$$R_{всро} = \frac{I_{всро}}{I_{инрф}}, \quad (19)$$

где,  $Rv_{cpo}$  – отношение индексов роста объема услуг участниками СРО и роста инфляции;

$I_{vcpo}$  – индекс роста объема услуг участников СРО;

$I_{инрф}$  – индекс инфляции РФ.

Индекс экономии собственника МКД рассчитывается по формуле (20):

$$I_{эсмкд} = \frac{I_{эсмкдсроан}}{I_{эсмкдсробб}}, \quad (20)$$

где,  $I_{эсмкд}$  – индекс совокупной экономии средств собственников МКД всех членов СРО;

$I_{эсмкдсроан}$  – индекс совокупной экономии собственников МКД всех членов СРО за расчетный период;

$I_{эсмкдсробб}$  – индекс совокупной экономии собственников МКД всех членов СРО за базовый период.

Индекс доходности собственника МКД рассчитывается по формуле (21):

$$I_{дсмкд} = \frac{Y_{смкдаа}}{Y_{бб}}, \quad (21)$$

где,  $I_{дсмкд}$  – индекс доходности собственников МКД всех членов СРО;

$Y_{смкдан}$  – индекс доходности собственников МКД всех членов СРО за расчетный период;

$Y_{смкдбаз}$  – индекс доходности собственников МКД всех членов СРО за базовый период.

Соотношение индекса роста месячного объема услуг членов СРО к индексу экономии собственников МКД всех членов СРО рассчитывается по формуле (22):

$$R_{эвсро} = \frac{I_{vcvc}}{I_{ээс}}, \quad (22)$$

где,  $R_{эвсро}$  – соотношение индекса роста месячного объема услуг членов СРО к индексу экономии собственников МКД всех членов СРО;

$I_{vcvc}$  – индекс роста месячного объема услуг всех членов СРО;

$I_{ээс}$  – индекс экономии собственников МКД всех членов СРО.

Соотношение индекса роста месячного объема услуг членов СРО к индексу доходности собственников МКД всех членов СРО рассчитывается по формуле (23):

$$Rd = \frac{I_{vсpo}}{I_{дсмкд}} \quad (23)$$

где,  $Rd$  – соотношение индекса роста месячного объема услуг членов СРО к индексу доходности собственников МКД всех членов СРО;

$I_{vсpo}$  – индекс роста месячного объема услуг всех членов СРО;

$I_{дсмкд}$  – индекс доходности собственников МКД всех членов СРО.

Оценка производственной состоятельности участников СРО осуществляется с применением индекса роста ежемесячной прибыли всех членов СРО ( $I_{прсro}$ ), индекса роста ежемесячных затрат всех членов СРО ( $I_{зсro}$ ), индекса роста оплаты труда всех членов СРО ( $I_{фотсro}$ ), сопоставления индекса роста совокупного месячного объема услуг всех членов СРО к индексу совокупного роста ежемесячных затрат всех членов СРО ( $R_{зсro}$ ), сопоставления индекса роста совокупной ежемесячной прибыли всех членов СРО к индексу роста совокупного месячного объема услуг всех членов СРО ( $R_{псro}$ ), сопоставления индекса роста совокупного размера оплаты труда всех членов СРО к индексу роста совокупного месячного объема услуг всех членов СРО ( $R_{фотсro}$ ), рентабельность совокупных затрат расчетного периода всех членов СРО ( $R_{сroан}$ ) (разработано автором с использованием [193]).

Индекс роста ежемесячной прибыли всех членов СРО рассчитывается по формуле (24):

$$I_{прсro} = \frac{\sum P_{сroан}}{\sum P_{сробаз}}, \quad (24)$$

где,  $I_{пр}$  – индекс роста ежемесячной прибыли всех членов СРО;

$P_{сroан}$  – прибыль за анализируемый период всех членов СРО;

$P_{сробаз}$  – прибыль за базовый период всех членов СРО.

Индекс роста ежемесячных затрат всех членов СРО рассчитывается по формуле (25):

$$I_{зсro} = \frac{\sum Z_{сroан}}{\sum Z_{сробаз}}, \quad (25)$$

где,  $I_{зсro}$  – индекс роста ежемесячных затрат всех членов СРО;

$Z_{сroан}$  – затраты анализируемого периода всех членов СРО;

Зсробаз – затраты базового периода всех членов СРО.

Индекс роста оплаты труда всех членов СРО рассчитывается по формуле (26):

$$I_{\text{фотсро}} = \frac{\sum T_{\text{сроан}}}{\sum T_{\text{сробаз}}}, \quad (26)$$

где,  $I_{\text{фотсро}}$  – индекс роста оплаты труда всех членов СРО;

$T_{\text{сроан}}$  – совокупный размер оплаты труда расчетного периода всех членов СРО;

$T_{\text{сробаз}}$  – совокупный размер оплаты труда основного периода всех членов СРО.

Сопоставление индекса роста совокупного месячного объема услуг всех членов СРО к индексу совокупного роста ежемесячных затрат всех членов СРО, рассчитывается по формуле (27):

$$R_{\text{зсро}} = \frac{I_{\text{сроопс}}}{I_{\text{сроз}}}, \quad (27)$$

где,  $R_{\text{зсро}}$  – сопоставление индекса роста совокупного месячного объема услуг всех членов СРО к индексу совокупного роста ежемесячных затрат всех членов СРО;

$I_{\text{сроопс}}$  – индекс роста совокупного месячного объема услуг всех членов СРО;

$I_{\text{сроз}}$  – индекс роста совокупных ежемесячных затрат всех членов СРО.

Сопоставление индекса роста совокупной ежемесячной прибыли всех членов СРО к индексу роста совокупного месячного объема услуг всех членов СРО рассчитывается по формуле (28):

$$R_{\text{псро}} = \frac{I_{\text{ппрср}}}{I_{\text{оопср}}}, \quad (28)$$

где,  $R_{\text{псро}}$  – сопоставление индекса роста совокупной ежемесячной прибыли всех членов СРО к индексу роста совокупного месячного объема услуг всех членов СРО;

$I_{\text{ппрср}}$  – индекс роста совокупной ежемесячной прибыли всех членов СРО;

$I_{\text{оопср}}$  – индекс роста совокупного месячного объема услуг всех членов

СРО.

Сопоставление индекса роста совокупного размера оплаты труда всех членов СРО к индексу роста совокупного месячного объема услуг всех членов СРО рассчитывается по формуле (29):

$$R_{\text{фотсрo}} = \frac{I_{\text{ффтсрo}}}{I_{\text{оопсрo}}}, \quad (29)$$

где,  $R_{\text{фот}}$  – сопоставление индекса роста совокупного размера оплаты труда всех членов СРО к индексу роста совокупного месячного объема услуг всех членов СРО;

$I_{\text{фотсрo}}$  – индекса роста совокупного размера оплаты труда всех членов СРО;

$I_{\text{опсрo}}$  – индекс роста совокупного месячного объема услуг всех членов СРО.

Рентабельность совокупных затрат расчетного периода всех членов СРО рассчитывается по формуле (30):

$$R_{\text{сроан}} = \frac{\sum P_{\text{сробал}}}{\sum Z_{\text{сро}}}, \quad (30)$$

где,  $R_{\text{ан}}$  – рентабельность совокупных затрат расчетного периода всех членов СРО;

$P_{\text{сробал}}$  – совокупная прибыль всех членов СРО;

$Z_{\text{сро}}$  – совокупный размер текущих затрат расчетного периода всех членов СРО.

Оценка финансовая состоятельность участников СРО осуществляется с применением рентабельности совокупных затрат основного периода всех членов СРО ( $R_{\text{бсрo}}$ ), индекса роста рентабельности совокупных затрат всех членов СРО ( $I_{\text{срo}}$ ).

Рентабельность совокупных затрат основного периода всех членов СРО рассчитывается по формуле (31):

$$R_{\text{бсрo}} = \frac{\sum P_{\text{сробалб}}}{\sum Z_{\text{сро}}}, \quad (31)$$

где,  $R_{\text{бсрo}}$  – рентабельность совокупных затрат основного периода всех членов СРО;

Пблсрб – совокупная прибыль расчетного периода всех членов СРО;

Зсрб – совокупный размер текущих затрат расчетного периода всех членов СРО.

Индекс роста рентабельности совокупных затрат всех членов СРО рассчитывается по формуле (32):

$$I_{срб} = \frac{\sum R_{ансрб}}{\sum R_{бсрб}}, \quad (32)$$

где,  $I_{срб}$  – индекс роста рентабельности совокупных затрат всех членов СРО;

$R_{ансрб}$  – рентабельность совокупных затрат расчетного периода всех членов СРО;

$R_{бсрб}$  – рентабельность совокупных затрат расчетного периода всех членов СРО.

### **2.3 Методические подходы к оценке эффективности саморегулирования в управлении многоквартирными домами**

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

Результаты изучения подходов к оценке эффективности саморегулирования в управлении МКД показали, что эффективность саморегулирования в управлении МКД зависит от эффективности деятельности организаций – участников процесса саморегулирования МКД, эффективности использования ими средств собственников МКД, предназначенных для содержания и ремонта общего имущества МКД, рентабельности инвестиций собственников МКД в виде стоимости приобретения жилого помещения и интегральной эффективности функционирования членов СРО.

В ходе исследования разработаны показатели отвечающие этим требованиям: рентабельность платы за содержание и ремонт общего имущества одного МКД ( $\text{Э}_{мкд}$ ), рентабельность платы за содержание и ремонт общего имущества

всех МКД (Эчі), расчет рентабельности инвестиций собственников МКД от приобретения жилого помещения по конкретному МКД за текущий год (R<sub>імкду</sub>), рентабельность инвестиций собственников МКД от приобретения жилого помещения по всем МКД за текущий год (R<sub>і</sub>), рентабельность бюджетов всех уровней от эффективного использования средств собственников МКД за содержание и ремонт общего имущества одного МКД (Эбмкд), рентабельность бюджетов всех уровней от эффективного использования средств собственников МКД за содержание и ремонт общего имущества всех МКД одного члена СРО (Эбі), рентабельность платы за содержание и ремонт общего имущества всех членов СРО (Эчсро), рентабельности инвестиций собственников МКД в виде стоимости приобретения жилого помещений по всем МКД за текущий год, находящимся в управлении всех членов СРО (R<sub>і</sub> сро), рентабельности бюджетов всех уровней от эффективного использования средств собственников МКД за содержание МКД всех членов (Эбссро), риск страховых выплат (P<sub>і</sub>).

Для расчета рентабельности платы за содержание и ремонт одного МКД, находящегося в управлении члена СРО за текущий год используется формула (33):

$$\text{Эмкду} = \frac{\sum(\text{Ці1} + \text{Ці2} + \text{Ці3} + \text{Ці4} + \text{Ці5} + \text{Ці6} + \text{Ці7} + \text{Ці8} + \text{Ці9} + \text{Ці10} + \text{Ці11} + \text{Ці12})}{\sum(\text{Цр1м2на нач.} - \text{Цр1м2 на кон.})}, \quad (33)$$

где, Эмкд – эффективность использования платы за содержание МКД всех собственников одного МКД за год;

У – МКД, находящийся в управлении конкретного члена СРО;

Ці – начисленная плата за содержание МКД за месяц собственникам МКД;

Цр1м2на нач. – рыночная стоимость одного метра квадратного жилой площади собственника МКД на 1 января текущего года;

Цр1м2на кон. – рыночная стоимость одного метра квадратного жилой площади собственника МКД на 31 декабря текущего года.

Зависимость рыночной стоимости одного метра квадратного жилого помещения на конец периода находится в обратно пропорциональной зависимости от величины физического износа МКД на конец периода, чем ниже коэффициент

физического износа МКД на конец периода, тем выше размер рыночной стоимости одного метра квадратного помещения МКД на конец периода.

Рыночная стоимость одного метра квадратного жилой площади собственника МКД на конец расчетного периода определяется по формуле (34):

$$\text{Цр1м2 на кон.} = K_{\text{фи}} \times \text{Цр1м2нач.}, \quad (34)$$

где  $\text{Цр1м2на кон.}$  – рыночная стоимость одного метра квадратного жилой площади собственника МКД на 31 декабря текущего года;

$K_{\text{фи}}$  – коэффициент изменения размера физического износа МКД на дату расчета;

$\text{Цр1м2на нач.}$  – рыночная стоимость одного метра квадратного жилой площади собственника МКД на 1 января текущего года.

В свою очередь коэффициент изменения размера физического износа МКД ( $K_{\text{фи}}$ ) определяется по формуле (35):

$$K_{\text{фи}} = \frac{K_{\text{фи на нач}}}{K_{\text{фи на кон}}}, \quad (35)$$

где  $K_{\text{фи}}$  – коэффициент изменения размера физического износа МКД на дату расчета;

$K_{\text{фина нач.}}$  – размер физического износа МКД на 1 января текущего года;

$K_{\text{фина кон.}}$  – размер физического износа МКД на 31 декабря текущего года.

Рентабельность платы за содержание и ремонт общего имущества МКД за конкретный период ( $\text{Эчi}$ ) показывает с одной стороны использовались ли деньги собственников МКД по целевому назначению, а с другой стороны – на сколько эффективно были использованы деньги, предназначенные для содержания и ремонта МКД членом СРО.

Для расчета рентабельности платы за содержание и ремонт общего имущества всех МКД ( $\text{Эчi}$ ), находящихся в управлении члена СРО, за текущий год используется формула (36):

$$\text{Эчi} = \sum \text{Эмкду}, \quad (36)$$

где  $\text{Эчi}$  – рентабельность использования платы за содержание МКД в отношении всех МКД, находящихся в управлении одного члена СРО за год;

У – МКД, находящиеся в управлении конкретного члена СРО;

I – член СРО, у которого находятся в управлении МКД, участвующие в расчете.

Расчет рентабельности инвестиций ( $RI_{мкду}$ ) собственников МКД в виде стоимости приобретения жилого помещений по конкретному МКД за текущий год осуществляется по формуле (37):

$$RI_{мкду} = \frac{\sum(PPa1+PPa2+PPa3+PPa4+PPa5+PPa6+PPa7+PPa8+PPa9+PPa10+PPa11+PPa12)}{\sum Цж}, \quad (37)$$

где  $RI_{мкду}$  – коэффициент рентабельности инвестирования в приобретение жилой площади всеми собственниками жилья одного МКД, находящегося в управлении члена СРО;

У – МКД, находящийся в управлении конкретного члена СРО;

PPa – сумма арендной платы за аренду конструктивных элементов МКД и внутридомового инженерного оборудования;

1 – 12 – месяцы года;

Цж – стоимость жилого помещения МКД при покупке или бесплатной приватизации.

Рентабельность инвестиций ( $RI_i$ ) собственника МКД измеряет, сколько прибыли от аренды общего имущества МКД собственник МКД получит в результате инвестирования в жилое помещение конкретного дома и показывает, насколько эффективно используются деньги, инвестированные собственниками МКД, для получения прибыли корпоративным управляющим МКД, УК, ТСЖ, ЖСК.

Для расчета рентабельности инвестиций ( $RI_i$ ) собственников МКД в виде стоимости приобретения жилого помещений по всем МКД за текущий год, находящимся в управлении одного члена СРО используется формула (38):

$$RI_i = \sum RI_{мкду}, \quad (38)$$

где  $RI_i$  – коэффициент рентабельность инвестиций собственников МКД, рассчитанный в отношении всех МКД, находящихся в управлении одного члена СРО;

$R_{\text{МКДу}}$  – коэффициент рентабельности инвестирования в приобретение жилой площади всеми собственниками жилья, расположенной в одном МКД, и находящегося в управлении одного члена СРО.

Расчет рентабельности бюджетов всех уровней от эффективного использования средств собственников МКД за содержание и ремонт общего имущества одного МКД осуществляется по формуле (39):

$$\text{Эбмкд} = \frac{Збс}{\Phi_{\text{и}}}, \quad (39)$$

где  $\text{Эбмкд}$  – коэффициент рентабельности бюджетов всех уровней от эффективного использования средств собственников МКД за содержание одного МКД, находящегося в управлении одного члена СРО;

$Збс$  – затраты бюджета на возмещение ущерба, причиненного МКД, жизни и здоровью собственников МКД и членов их семей при возникновении аварийной ситуации на МКД или его разрушении;

$\Phi_{\text{и}}$  – коэффициент физического износа МКД на дату возникновения аварии на МКД или разрушения МКД.

Расчет рентабельности бюджетов всех уровней от эффективного использования средств собственников МКД за содержание и ремонт общего имущества всех МКД одного члена СРО осуществляется по формуле (40):

$$\text{Эб}_i = \sum \text{Эбмкд}, \quad (40)$$

где  $\text{Эб}_i$  – рентабельность бюджетов всех уровней от эффективного использования средств собственников МКД за содержание всех МКД одного члена СРО;

$\text{Эбмкд}$  – коэффициент рентабельности бюджетов всех уровней от эффективного использования средств собственников МКД за содержание и ремонт общего имущества одного МКД, находящегося в управлении одного члена СРО.

Эффективность функционирования членов СРО показывает, какой экономический эффект получен СРО в целом от применения членами СРО стандартов и правил СРО. Для определения эффективности саморегулирования в управлении МКД используются рентабельность платы за содержание и ремонт общего имущества всех членов СРО и рентабельность инвестиций собственников МКД в ви-

де стоимости приобретения жилого помещений по всем МКД за текущий год, находящимся в управлении одного члена СРО.

Рентабельность платы за содержание и ремонт общего имущества всех членов СРО рассчитывается по формуле (41):

$$\text{Эчсро} = \sum \text{Эч}_i, \quad (41)$$

где Эчсро – рентабельность платы за содержание и ремонт общего имущества всех членов СРО;

Эч<sub>і</sub> – эффективность использования платы за содержание в отношении всех МКД, находящихся в управлении члена СРО за год;

і – член СРО, у которого находятся в управлении МКД, участвующий в расчете.

Для расчета рентабельности инвестиций (RI сро) собственников МКД в виде стоимости приобретения жилого помещений по всем МКД за текущий год, находящимся в управлении всех членов СРО применяется формула (42):

$$\text{RI сро} = \sum \text{RI}_i, \quad (42)$$

где RIсро – коэффициент рентабельность инвестиций собственников МКД, рассчитанный в отношении всех членов СРО;

RI<sub>і</sub> – коэффициент рентабельность инвестиций собственников МКД, рассчитанный в отношении всех МКД, находящихся в управлении члена СРО;

Расчет рентабельности бюджетов всех уровней от эффективного использования средств собственников МКД за содержание МКД всех членов СРО осуществляется по формуле (43):

$$\text{Эбсро} = \sum \text{Эб}_i, \quad (43)$$

где Эбсро – рентабельность бюджетов всех уровней от эффективного использования средств собственников МКД за содержание МКД всех членов СРО;

Эб<sub>і</sub> – рентабельность бюджетов всех уровней от эффективного использования средств собственников МКД за содержание и ремонт общего имущества всех МКД одного члена СРО.

Эффективность деятельности каждого члена СРО является определяющей, поскольку от эффективности деятельности каждого члена СРО зависит эффектив-

ность СРО в целом, стандартов и правил, применяемых членами СРО.

Результаты исследования позволяют сделать вывод, что у членов СРО отсутствуют свои интересы и критерии оценки, у них нет своей цели деятельности отличной от цели деятельности СРО, заключающейся с одной стороны в капитализации средств собственников МКД, а с другой стороны в капитализации средств бюджетов всех уровней.

В основе деятельности СРО и ее членов лежат стандарты и правила СРО, которые в свою очередь направлены на повышение эффективности средств собственников МКД как в виде платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, так и в виде инвестиций в жилое помещение и бюджетных средств.

Государство рассматривает СРО как средство снижения расходов бюджетов всех уровней, как источник налоговых поступлений от аренды конструктивных элементов, земельного участка под МКД и внутридомового инженерного оборудования МКД, а также от налога на имущество на жилье и налога на имущество в виде МКД.

Следовательно, чем ниже уровень физического износа МКД, тем выше стоимость одного квадратного метра жилья, выше налог на имущество на помещения в МКД и на МКД, выше размер арендной платы и размер НДФЛ собственника МКД, тем меньше бюджетных расходов на возмещение ущерба в случае разрушения МКД.

Следовательно, чем выше доход собственника МКД, тем больше размер налоговых поступлений, меньше бюджетных расходов на возмещение ущерба, выше величина бюджетных доходов.

Для страховых компаний важна оценка риска страхования МКД и помещений МКД, а также жизни и здоровья граждан [2; 3; 10].

В случае, если МКД управляется членом СРО, применение стандартов и правил которого снижает коэффициент физического износа МКД, то страховые риски снижаются, т.е. страховые риски находятся в пропорциональной зависимости от изменения размера коэффициента изменения физического износа МКД на дату расчета, рассчитываемого по формуле (44):

$$P_i = \text{СП} \times K_{\text{фи}} , \quad (44)$$

где  $P_i$  – риск страховых выплат;

СП – размер страховых премий, соответствующий определенной величине коэффициента физического износа МКД;

$K_{\text{фи}}$  – коэффициент изменения размера физического износа МКД на дату расчета.

При этом, для расчета коэффициента изменения размера физического износа МКД на дату расчета используется формула (45):

$$K_{\text{фи}} = \frac{K_{\text{фи на кон}}}{K_{\text{фи на нач}}} , \quad (45)$$

где  $K_{\text{фи}}$  – коэффициент изменения размера физического износа МКД на дату расчета;

$K_{\text{фина кон.}}$  – размер физического износа МКД на 31 декабря текущего года;

$K_{\text{фина нач.}}$  – размер физического износа МКД на 1 января текущего года.

Для кредитных учреждений важна оценка платежеспособности членов СРО, которая зависит от эффективности использования ими платы за содержание МКД всех собственников МКД [2; 3].

Нецелевой расход средств, предназначенных для содержания и ремонта МКД, приводит члена СРО к лишению лицензии на ведение предпринимательской деятельности по управлению МКД, а вслед за этим, прекращение деятельности и права на получение прибыли от ведения этой деятельности за счет средств на содержание и ремонт МКД [4; 31].

Финансовые структуры заинтересованы в возврате членами СРО выданных им кредитов и уплате ими процентов за счет прибыли от управления МКД, источником которой являются средства собственников МКД за содержание и ремонт общего имущества МКД.

В связи с этим риски кредитных учреждений зависят от решения собственников МКД сохранить в качестве корпоративного управляющего МКД члена СРО, что возможно либо при понижении коэффициента физического износа МКД от 20 процентов и ниже, либо при повышении арендных платежей за аренду эле-

ментов МКД.

Поставщики материалов для оказания жилищных услуг заинтересованы в деятельности СРО в сфере управления МКД по причине наличия стандарта обязательной системе планово-предупредительного ремонта МКД, результаты которой представляют собой график планово-предупредительного ремонта сроком на 15 лет с последующей обязательной корректировкой (далее – график ППР).

Данный график ППР для предприятий промышленности является основой производственного графика выпуска продукции необходимой для исполнения графика ППР членами СРО.

Показатели оценки эффективности работы саморегулирования в управлении МКД для участников процесса саморегулирования выражаются рядом конкретных экономических показателей, представленных в Таблице К.19 Приложения К [2; 3; 5; 6; 10].

В деятельности СРО в сфере управления МКД заинтересованы следующие лица: государство, собственники МКД, члены СРО, страховые организации, кредитные учреждения, промышленные предприятия, производящие материалы для оказания жилищных услуг.

Степень заинтересованности указанных лиц в эффективности деятельности СРО в сфере управления МКД одинаковая.

Для оценки деятельности саморегулирования управления МКД возникает необходимость разработки многокритериального показателя оценки стандартов и правил, применяемых членами СРО с точки зрения интересов собственников МКД и государства.

Как показали исследования, подавляющее число домовладельцев, давая оценку состоянию домовладений, фактически оценивают организацию деятельности по управлению МКД, а, следовательно, для них важна деятельность СРО как гаранта сохранности МКД, жизни и здоровья при нахождении на территории МКД, целевого расходования их средств, предназначенных для содержания и ремонта МКД, извлечения дохода от владения имуществом МКД.

Изменение физического износа МКД отражает состояние и изменение каче-

ства жизни населения, уровня комфортности и безопасности проживания в МКД.

Кроме того, степень эффективности системы саморегулирования в управлении МКД характеризует экономику как стабильную и устойчивую.

Стабильность экономики выражается в возможности прогнозировать результаты деятельности промышленности [86; 95; 169; 241].

Саморегулирование в управлении МКД призвано обеспечить пропорциональное и сбалансированное развитие экономики за счет ежемесячного объема заказа для промышленности на период не менее 15 лет (с учетом корректировок на последующие 15 лет) и его финансирование, что позволяет выверить параметры экономики и экономически обосновать существующие и новые параметры воспроизводства экономического потенциала.

В качестве направления экономического развития для целей исследований была принята ориентация на рост качества жизни населения, уровня комфортности и безопасности проживания в МКД, обеспеченную развитием промышленности [169].

В ходе исследований были установлены следующие требования к показателю оценки эффективности саморегулирования в управлении МКД:

– многокритериальность оценки, под которой понимается достижение экономических интересов собственников МКД, членов СРО, промышленности, государства, как субъектов корпоративных отношений;

– возможность разработки единого универсального показателя, определяющего экономические перспективы развития.

На основе данных, полученных при проведении исследований, был сделан вывод о том, что универсальным показателем оценки эффективности саморегулирования в управлении МКД является рентабельность затрат собственников МКД на содержание МКД, находящихся в управлении членов СРО, определяемая по формуле (46):

$$R_{\text{собсрo}} = \frac{\Sigma \Delta \text{ЭЗ}_{\text{соб.}}}{\Sigma \text{З}_{\text{соб}}}, \quad (46)$$

где  $R_{\text{собсрo}}$  – рентабельность затрат собственников МКД на содержание

МКД, находящихся в управлении членов СРО за расчетный период;

$\Sigma Z_{\text{соб}}$ . – общая величина расходов собственников МКД на содержание МКД от всех членов СРО за расчетный период;

$\Delta Z_{\text{соб}}$  – экономия средств собственников МКД на содержание МКД за расчетный период от всех членов СРО.

В свою очередь экономия средств собственников МКД на содержание МКД за расчетный период рассчитывается по формуле (47):

$$\Delta Z_{\text{соб}} = Z_{\text{соб на нач.}} - Z_{\text{соб на кон.}}, \quad (47)$$

где, экономия средств собственников МКД на содержание МКД за расчетный период;

$Z_{\text{соб на нач.}}$  – затраты собственников МКД на содержание МКД, управляемых членами СРО на начало расчетного периода;

$Z_{\text{соб на кон.}}$  – затраты собственников МКД на содержание МКД, управляемых членами СРО на конец расчетного периода.

В качестве начала и конца расчетного периода для расчета экономии средств собственников МКД на содержание МКД может приниматься дата вступления управляющей организации в СРО, в случае, когда УК, ТСЖ, ЖСК имеет заключенный договор управления с собственниками МКД на момент вступления в СРО, или дата подписания договора управления с собственниками МКД, в случае, когда УК, ТСЖ, ЖСК являлась членом СРО на дату подписания договора.

Уменьшение показателя экономии средств собственников МКД на содержание МКД за расчетный период будет характеризовать улучшение деятельности СРО, а увеличение – ухудшение ее деятельности.

Применение системного подхода к саморегулированию в управлении МКД позволяет достичь одновременно экономического эффекта для собственника МКД, членов СРО, страховых и кредитных учреждений, государственного бюджета. В диссертационной работе разработаны показатели эффективности саморегулирования в управлении МКД для собственника МКД, членов СРО, страховых организаций и кредитных учреждений, регионального бюджета, представленные в Таблице 3.

Таблица 3 – Эффективность саморегулирования в управления МКД на локальном уровне

Участники жилищных отношений	Критерии эффективности	Показатели эффективности
Собственник МКД	$Ц д \geq Ц оп$	$R_{ссо\ cpo} = \frac{-\sum Э_{соб}}{З_{соб}}$
	$Кфи \leq 20\%$	$SE1 = K_{нМКД} - K_{рМКД}$
	$Да \geq 0$	$Э_{мкду} = \frac{\sum(Ц_{i1}+Ц_{i2}+Ц_{i3}+Ц_{i4}+Ц_{i5}+Ц_{i6}+Ц_{i7}+Ц_{i8}+Ц_{i9}+Ц_{i10}+Ц_{i11}+Ц_{i12})}{\sum(Ц_{р1м2на\ нач.}-Ц_{р1м2\ на\ кон.})}$ , $Э_{чi} = \sum Э_{мкду}$ , $Э_{чсрo} = \sum Э_{чi}$ $ROI_{срo} = \sum ROI_i$ , $ROI_i = \sum ROI_{мкду}$ $ROI_{мкду} = \frac{\sum(П_{рa1}+П_{рa2}+П_{рa3}+П_{рa4}+П_{рa5}+П_{рa6}+П_{рa7}+П_{рa8}+П_{рa9}+П_{рa10}+П_{рa11}+П_{рa12})-\sum Ц_{ж}}{\sum Ц_{ж}}$
Член СРО	$Ц д \geq Ц оп$	$R_y = \frac{П_{ук}}{(ахЭЭЗсo)+\sum D_i}$
Страховые организации	$Кфи \leq 20\%$	$P_i = СВ \times Кфи$
Кредитные учреждения	$Ц д \geq Ц оп$	$R_{ссо\ .срo} = \sum ЭЗ_{сoб} / \sum З_{сoб}$ $R_{ссо\ cpo} = \frac{\sum ЭЗ_{сoб}}{\sum З_{сoб}}$
	$Кфи \leq 20\%$	$Э_{мкду} = \frac{\sum(Ц_{i1}+Ц_{i2}+Ц_{i3}+Ц_{i4}+Ц_{i5}+Ц_{i6}+Ц_{i7}+Ц_{i8}+Ц_{i9}+Ц_{i10}+Ц_{i11}+Ц_{i12})}{\sum(Ц_{р1м2на\ нач.}-Ц_{р1м2\ на\ кон.})}$ , $Э_{чi} = \sum Э_{мкду}$ , $Э_{чсрo} = \sum Э_{чi}$
	$Да \geq 0$	$OI_{срo} = \sum ROI_i$ , $ROI_i = \sum ROI_{мкду}$ $ROI_{мкду} = \frac{\sum(П_{рa1}+П_{рa2}+П_{рa3}+П_{рa4}+П_{рa5}+П_{рa6}+П_{рa7}+П_{рa8}+П_{рa9}+П_{рa10}+П_{рa11}+П_{рa12})-\sum Ц_{ж}}{\sum Ц_{ж}}$
Экономика	$Да \geq 0$	$R_{ннало} = \frac{\sum НП_{рсрo}}{\sum D_g}$
	$К_{жк} > К_{жн}$	
	$Кфи \leq 20\%$	$Э_{бсрo} = \sum Э_{бi}$
где, R <sub>сoб</sub> – рентабельность затрат собственника МКД за содержание и ре-		З <sub>бс</sub> –затраты бюджета на возмещение ущерба имуществу, жизни и здоровья при возникновении аварийной ситуации на МКД или его

<p>монт общего имущества МКД;  <math>\Delta Z_{\text{соб}}</math> – экономия средств собственника МКД при получении жилищно-коммунальных услуг;  <math>\Sigma Z_{\text{соб}}</math> – общая величина расходов собственника жилищного фонда при получении жилищно-коммунальных услуг  <math>\text{Эмкд}</math>– эффективность использования платы за содержание и ремонт жилого помещения всех собственников МКД за год;  <math>У</math>– МКД, находится в управлении конкретного члена СРО;  <math>\text{Ц}_i</math> – начисленная плата за содержание и ремонт жилого помещения за месяц конкретным собственником МКД;  <math>\text{Цр1м}^2_{\text{нач}}</math>– рыночная стоимость одного метра квадратного жилой площади собственника МКД на 1 января текущего года;  <math>\text{Цр1м}^2_{\text{кон}}</math>– рыночная стоимость одного метра квадратного жилой площади собственника МКД на 31 декабря текущего года.  <math>\text{Цд}</math> – цена жилищно-коммунальных услуг по договору;  <math>\text{Цоп}</math>– величина оплаты фактически предоставленных жилищно-коммунальных услуг;  <math>\text{Да}</math>– доход от аренды элементов МКД;  <math>\text{Кфи}</math>– коэффициент изменения физического износа МКД;  <math>\text{Эч}_i</math>–эффективность использования платы за содержание и ремонт жилого помещения в отношении всех МКД, находящихся в управлении члена СРО за год;  <math>У</math>– МКД, находится в управлении конкретного члена СРО;  <math>i</math>–член СРО, у которого находятся в управлении МКД, участвующие в расчете.  <math>\text{КнМКД}</math>–нормативный уровень капитализации МКД, соответствующий размеру рыночной стоимости одного метра квадратного жилой площади рассчитанный с учетом данных физического износа МКД в пределах 0-20%;  <math>\text{КрМКД}</math>–рыночный уровень капитализации МКД, соответствующий размеру рыночной стоимости одного метра квадратного жилой площади, рассчитанной на дату определения системного эффекта.  <math>\text{ROI}_{\text{мкд}u}</math>–коэффициент рентабельности инвестирования в приобретение жилой площади всеми собственниками жилья одного МКД, находяще-</p>	<p>разрушении;  <math>\text{Фи}</math>–коэффициент физического износа МКД на дату возникновения аварии на МКД или разрушения МКД.  <math>\text{Эб}_i</math>–рентабельность бюджетов всех уровней от эффективного использования средств собственников МКД за содержание и ремонт общего имущества всех МКД одного члена СРО;  <math>\text{Эбмкд}</math>–коэффициент рентабельности бюджетов всех уровней от эффективного использования средств собственников МКД за содержание и ремонт общего имущества одного МКД, находящегося в управлении члена СРО.  <math>\text{Эчсрo}</math>– эффективность использования платы за содержание и ремонт жилого помещения в отношении всех членов СРО;  <math>\text{Эч}_i</math>–эффективность использования платы за содержание и ремонт жилого помещения в отношении всех МКД, находящихся в управлении члена СРО за год;  <math>i</math>–член СРО, у которого находятся в управлении МКД, участвующие в расчете.  <math>\text{ROI}_{\text{срo}}</math>– коэффициент рентабельность инвестиций (ROI) собственников МКД, рассчитанный в отношении всех членов СРО;  <math>\text{ROI}_i</math>– коэффициент рентабельность инвестиций (ROI) собственников МКД, рассчитанный в отношении всех МКД, находящихся в управлении члена СРО;  <math>\text{Эбсрo}</math>–рентабельность бюджетов всех уровней от эффективного использования средств собственников МКД за содержание и ремонт общего имущества всех членов СРО;  <math>\text{Эб}_i</math>–рентабельность бюджетов всех уровней от эффективного использования средств собственников МКД за содержание и ремонт общего имущества всех МКД одного члена СРО.  <math>i</math>–страховой риск выплатить страховую премию;  <math>\text{СВ}</math>–размер страховых выплат, соответствующий определенной величине коэффициента изменения размера физического износа МКД;  <math>\text{Ру}_k</math> – рентабельность деятельности члена СРО;  <math>\text{РСрo}</math> – рентабельность деятельности членов СРО ;  <math>\text{Пук}</math> – прибыль члена СРО;</p>
--	--

<p>гося в управлении члена СРО,;</p> <p>У–МКД, находится в управлении конкретного члена СРО;</p> <p>ПРа–сумма арендной платы за аренду конструктивных элементов МКД и внутридомового инженерного оборудования;</p> <p>1–12–месяц года;</p> <p>Цж–стоимость жилого помещения МКД при покупке или бесплатной приватизации.</p> <p>ROI<sub>i</sub>– коэффициент рентабельность инвестиций (ROI) собственников МКД, рассчитанный в отношении всех МКД, находящихся в управлении члена СРО;</p> <p>ROI<sub>мкду</sub>–коэффициент рентабельности инвестирования в приобретение жилой площади всеми собственниками жилья, расположенного в одном МКД, и находящегося в управлении члена СРО.</p> <p>Эбмкд–коэффициент рентабельности бюджетов всех уровней от эффективного использования средств собственников МКД за содержание и ремонт общего имущества одного МКД, находящегося в управлении члена СРО;</p>	<p>Псрo – общая прибыль всех членов СРО;</p> <p>а – процент вознаграждения члена СРО;</p> <p>Д<sub>i</sub> – доходы члена СРО от <i>i</i> – ого вида услуг;</p> <p>НПгсрo –сумма налоговых поступлений от собственников МКД и членов СРО;</p> <p>Д<sub>г</sub>–сумма всех налоговых поступлений</p> <p>Кжк–кадастровая стоимость жилого помещения на 31 декабря текущего года</p> <p>Кжн–кадастровая стоимость жилого помещения на 01 января текущего года</p>
---	--

Источник: составлено автором на основе [168; 193]

Организация саморегулирования в управлении МКД на основе системного подхода позволяет достичь социально-экономического эффекта.

Стандарты и правила СРО в сфере управления МКД создают условия, при которых оказание ЖКУ качества, не соответствующего требованиям действующего законодательства и использование денежных средств, предназначенных для содержания и ремонта общего имущества МКД, не по назначению приводит к прекращению деятельности организации.

Вместе с тем, члены СРО обязаны построить систему планово-предупредительного ремонта МКД с применением энергосберегающих технологий и современных безопасных материалов, а также при расчете стоимости своих услуг применить нормы времени на выполнение работ, нормативы численности работников, нормы материалов, утвержденные законодательством.

В качестве инструмента, обеспечивающего гарантию качества жилищных услуг, используется исключение из членов СРО с последующим лишением лицензии на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению МКД [169] в соответствии с Главой 19 Жилищного кодекса РФ [4].

Такой вывод сделан исходя из того, что право утверждать экономически обоснованную стоимость жилищных услуг принадлежит собственнику МКД. Уважительной причиной увеличения ранее утвержденной и экономически обоснованной величины стоимости жилищных услуг является либо изменение технических параметров МКД, либо изменение розничных цен на материалы, а также допущенные при расчете ошибки.

Саморегулирование в управлении МКД создает для собственника МКД и государства возможность влиять на деятельность членов СРО и гарантированно создавать безопасные и комфортные условия проживания, улучшать качество жизни на территории МКД.

Выводы по главе 2.

1. Системный подход позволил обосновать, что саморегулирование в управлении МКД является не результирующей системой, обязанной обеспечить ее участников прибылью, а является элементом системы государственного управле-

ния национальной экономикой, с обязанностью реализовать интересы государства, собственников МКД, организаций ЖКХ и иных заинтересованных лиц.

2. 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.

3. Интегрированным показателем оценки эффективности саморегулирования в управлении МКД является рентабельность (затрат) платы за содержание и ремонт МКД, находящихся в управлении членов саморегулируемых организаций в сфере управления многоквартирными домами.

### **Глава 3. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ В УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ НА ПРИМЕРЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

#### **3.1 Анализ существующей практики саморегулирования в управлении многоквартирными домами Санкт-Петербурга**

Для создания системы саморегулирования в управлении МКД в Санкт-Петербурге отсутствуют необходимые условия:

- 1) МКД не поставлены на учет в ЕГРН Санкт-Петербурга;
- 2) МКД не переданы в корпоративное управление и договоры доверительного управления МКД не зарегистрированы в ЕГРН;
- 3) между собственниками МКД и РСО отсутствуют договоры на поставку коммунальных ресурсов. В результате, ежемесячная оценка фактических показателей качества поставленных коммунальных ресурсов в жилые помещения не осуществляется, размер оплаты за коммунальные ресурсы не зависит от показателей их качества, что и создает условия для отсутствия ответственности у РСО за здоровье и жизнь граждан в результате потребления ими коммунальных ресурсов;
- 4) между собственниками МКД и УК, ТСЖ, ЖСК отсутствуют договоры на санитарное и техническое обслуживание МКД. В результате, как и с коммунальными ресурсами, показатели качества санитарных услуг и услуг по техническому содержанию МКД договорами не определены, за УК, ТСЖ, ЖСК не закреплена ответственность соблюдать требования к качеству услуг, установленный законодательством, размер оплаты за санитарное и техническое обслуживание МКД не зависит от показателей качества, что создает условия для отсутствия ответственности у УК, ТСЖ, ЖСК за техническое состояние МКД, здоровье и жизнь граждан при оказании услуг по санитарному содержанию МКД;
- 5) в жилищной политике Санкт-Петербурга отсутствует направление, связанное с управлением МКД и безопасностью жизнеобеспечения на территории МКД.

Таким образом, собственники МКД в Санкт-Петербурге исключены из договорных взаимоотношений с УК, ТСЖ, ЖСК и организациями ЖКХ, в следствие

чего Администрация Санкт-Петербурга и собственники МКД не имеют возможности влиять на деятельность ТСЖ, ЖСК, УК, организаций ЖКХ города, осуществлять контроль за направлением денежных средств собственников МКД за содержание и ремонт МКД в адрес промышленных предприятий. В ходе проведенных исследований было установлено, что жилищная сфера Санкт-Петербурга состоит из жилищного фонда, в состав которого входят только жилые помещения, подлежащие государственному учету с оформлением технических паспортов жилых помещений [91].

В состав жилищного фонда включены жилые помещения по показателю общей жилой площади [192], несмотря на то, что основными фондами Санкт-Петербурга в целях статистического учета, кроме прочего, признаны здания, к которым относится и недвижимое имущество жилищной сферы в виде МКД.

Проведенные исследования жилищной политики Санкт-Петербурга показали, что интересы жилищной политики находятся в области жилищных прав граждан, что связано, в первую очередь, с санитарно-техническим состоянием жилых помещений, а не с санитарно-техническим состоянием МКД. Основным направлением жилищной политики Санкт-Петербурга является управление жилыми помещениями и обеспечение жилых помещений необходимым комплексом ЖКУ, отвечающих установленным санитарно-техническим правилам и нормам. Проблема сохранности и контроля технического состояния МКД, элементы которого образуют периметр помещений в доме, в составе жилищной политики отдельным направлением не выделена [44].

Жилищная политика Санкт-Петербурга содержит систему управления жилыми помещениями, под которой понимается обеспечение необходимого комплекса ЖКУ отвечающего установленным санитарно-техническим правилам и нормам, как результат деятельности по организации управления эксплуатацией МКД [81], что отличается от корпоративного управления МКД.

Государственную политику в сфере эксплуатации МКД в Санкт-Петербурге осуществляет орган исполнительной власти в лице Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга (далее – ГЖИ) [4; 45], основной задачей которого

является осуществление контроля соответствия жилых помещений МКД установленным санитарно-техническим правилам и нормам. Орган исполнительной власти, наделенный обязанностью осуществлять государственную политику в области сохранности и контроля технического состояния МКД, в Санкт-Петербурге отсутствует.

В связи с отсутствием в государственной политике Санкт-Петербурга направления, связанного с контролем технического состояния МКД, официальная статистика Санкт-Петербурга не осуществляет сбор данных по количеству объектов жизнеобеспечения в виде МКД, их составу, состоянию, организаций, осуществляющих эксплуатацию МКД в разрезе ТСЖ, ЖСК и УК, объему ЖКУ, основным фондам организаций, действующих в сфере управления и эксплуатации МКД, степени их износа, коэффициенту обновления основных фондов и др[190].

Результаты проведенных исследований факторов, влияющих на рост собственников жилья за период 1995–2021 гг. показали неуклонный рост собственников МКД за счет приобретения жилья, а не приватизации жилого фонда.

Согласно статистических данных за период 2016 – 2020 гг. общая площадь жилья в Санкт-Петербурге увеличилась на 18,2 процентов, что составило 145,5 миллионов квадратных метров, количество квартир увеличилось на 17,4 процента и составило 2 364,9 тыс.квартир.

С начала приватизации в Санкт-Петербурге общее количество приватизированных жилых помещений на 2021 г. составило 1 438,8 тыс. помещений [127; 206].

Число зарегистрированных прав на жилое помещение по договорам купли-продажи за период 2018 – 2019 гг. не изменилось и составило 121 тыс. ед., а в 2020 г. уменьшилось на 14,4 тыс. ед. и составило 106, 8 тыс. ед. Динамика изменения жилищного фонд Санкт-Петербурга за период 2015–2020 гг. показана в Таблице Л.20 Приложения Л. Рост жилого фонда произошел за счет роста количества квартир на 17,4 процента, который превышает рост расширения общей площади жилья помещений на 8,4 процента [220, с. 35].

ЖКХ является одной из ведущих отраслей, оказывающих влияние на эко-

номику Санкт-Петербурга по отраслям энергоснабжения, несмотря на то, что совокупная доля коммунальных организаций в индексе физического объема валового регионального продукта по Санкт-Петербургу с 2017 г. по 2020 г. уменьшилась на 13, 1 процента и составила по электроэнергии 99,9 процентов, по водоснабжению – 99, 3 процента [117].

Число источников теплоснабжения в 2020 г. составило 751 ед., что на 2,8 процента меньше, чем в 2019 г. [224].

Общее количество тепловых сетей в однотрубном исчислении составляет 8 тыс. км, из которых 57 процентов от их общей протяженности эксплуатирует ГУП «ТЭК СПб». Доля сетей ГУП «ТЭК СПб», подлежащих замене, превышает 20 процентов [262.].

Анализ обобщённых данных официальной статистики Санкт-Петербурга и сведений об УК, ТСЖ, ЖСК, размещенных Жилищным комитетом Санкт-Петербурга [91] позволил выстроить действующую структуру ЖКХ Санкт-Петербурга, представленную на Рисунке 9.

Поскольку регистрация МКД в ЕГРН Санкт-Петербурга отсутствует, то официальной статистикой Санкт-Петербурга учет недвижимого имущества в жилищной сфере в виде МКД по количеству и качеству не осуществляется, в результате чего недвижимое имущество в жилищной сфере отсутствует как объект безопасности жизнеобеспечения, повышения комфортного проживания в МКД и качества жизни.

Исследование структуры отрасли управления МКД показало, что в Санкт-Петербурге отсутствует практика корпоративного управления МКД. УК, ТСЖ и ЖСК осуществляют деятельность в области эксплуатации МКД в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса РФ [4.]. В результате чего отсутствуют лица, отвечающие за безопасность проживания в МКД перед собственниками МКД и государством.

К показателям ЖКХ, обосновывающим необходимость введения в Санкт-Петербурге саморегулирования в управлении МКД, относятся показатели, характеризующие состояние работы водопровода и канализации, жилищных условий



Рисунок 9 – Структура жилищного хозяйства Санкт-Петербурга  
Разработан автором на основании [91]

населения, безопасности жизнеобеспечения в Санкт-Петербурге в 2020 г. [210], представленные в Таблице Л.21. Приложения Л.

По состоянию на 1 января 2021 года в замене нуждались 36 процентов уличной водопроводной сети и 35 процентов уличной канализационной сети. В течение года на водопроводных сетях было зафиксировано 24 аварии, на канализационных сетях – 2 аварии. Из-за низкого технического уровня водопроводных сетей утечки и неучтенного расхода воды разница между водой поданной в сеть и

отпущенной потребителям составила 50,2 млн кубических метров или 9 процентов [210].

Показатели жилищных условий населения Санкт-Петербурга в 2020 г. [188, с.75, с. 76] представлены в Таблице Л.21 Приложения Л.

За период 2010–2020 гг. на фоне роста на 56,5 процентов жилищного фонда, находящегося в собственности граждан, объем капитального ремонта МКД резко снизился, снизились и показатели благоустройства жилищного фонда: удельный вес площади, оборудованной водопроводом снизился на 0,5 процентов, удельный вес площади, оборудованной канализацией – на 0,8 процентов, удельный вес площади, оборудованной отоплением – на 1,2 процента, удельный вес площади, оборудованной горячим водоснабжением увеличился на 0,4 процента.

Показатели безопасности жизнеобеспечения в Санкт-Петербурге за период 2017–2020 гг. [141, с.18] представлены в Таблице Л.21 Приложения Л.

Рост оплаты за ЖКУ за период 2017–2020 гг. составил 486 руб., из них расходы на оплату жилья увеличились на 36 руб, расходы на оплату электроэнергии – на 6 руб., расходы на оплату отопления – на 104 руб., на оплату воды – 670 руб.

Динамика роста расходов на оплату ЖКУ в Санкт-Петербурге за период 2017–2020 гг. [141] представлена на Рисунке Л.17 Приложения Л.

Основная доля роста расходов на оплату ЖКУ принадлежит расходам на оплату воды и отопления.

Исследование мнений собственников МКД по качеству жизнеобеспечения в Санкт-Петербурге, проведенные на основании данных официальной статистики, показали, что в результате отсутствия МКД и договоров доверительного управления в ЕГРН собственники МКД дали оценку состояния занимаемого ими жилого помещения [150, с. 27, 28, 40, 46] как удовлетворительную, что представлено в Таблице 4.

Динамика изменения показателей жизнеобеспечения на территории Санкт-Петербурга за 2018–2020 гг. представлена на Рисунке Л.18. Приложения Л.

Наибольший рост нареканий домохозяйств в размере 6 процентов связан с холодной питьевой водой, влияющей на здоровье и жизнь населения Санкт-

Таблица 4 – Оценка домохозяйствами Санкт-Петербурга состояния занимаемого ими жилого помещения за период 2018–2020 гг.

(в процентах)

Показатели	2018 г	2020 г	Изменения
Недостаток тепла	6,7	6,9	+0,2
Сырость (промерзание) стен, полов	3,0	3,1	+0.1
Плохая освещенность подходов к дому или в подъезде	10,1	8,1	-2
Случаются перебои время от времени ХВС	10,6	16,6	+6
Случаются перебои время от времени ГВС	21,7	23,1	+2,6
Из числа всех домохозяйств оценили состояние своего жилого помещения как удовлетворительное	47,4	42,4	-5

Источник: составлено автором на основе [150, с. 27, 28, 40, 46]

Петербурга. Объем претензий к отоплению не изменился и составил 6,9 процентов, а в адрес горячей воды – увеличился на 2,6 процентов.

Обобщая результаты проведенных исследований в работе правомерно сделать вывод о соответствии состояния управления системой жизнеобеспечения и безопасности собственников МКД Санкт-Петербурга показателям по Российской Федерации в целом:

- недостаток тепла в Санкт-Петербурге по сравнению с Российской Федерацией отметило домохозяйств на 3,8 процента меньше, сырость полов и стен – на 5,1 процента меньше, оценили состояние своего жилого помещения как удовлетворительное – на 3,9 процента меньше;

- в основу договорных отношений между участниками управления МКД в Санкт-Петербурге положены интересы только РСО, ТСЖ, ЖСК и УК;

- ни администрация города, ни собственники МКД не имеют возможности влиять на количество и качество ЖКУ;

- ТСЖ, ЖСК, УК и специализированные организации, организации коммунального комплекса Санкт-Петербурга не несут ответственность за качество по-

ставляемых коммунальных ресурсов, предоставляемых ЖКУ, техническое состояние МКД и их сохранность;

– система управления МКД не стимулирует снижение регионального бюджетного расхода на возмещение ущерба и причинения вреда здоровью и жизни собственников МКД и членов их семей, повышение эффективности управления МКД и его содержания, бесперебойность поставки коммунальных ресурсов и контроль их качества, снижение уровня потерь коммунальных ресурсов при их транспортировке.

Отсутствие договорных отношений между собственником МКД и участниками сектора управления МКД экономики Санкт-Петербурга не создает условия для:

– безопасности здоровья и жизни собственников жилья и членов их семей при поставке коммунальных ресурсов в жилое помещение;

– безопасности здоровья и жизни собственников жилья и членов их семей при осуществлении санитарного содержания МКД;

– сохранности имущества в виде МКД.

Таким образом, проведенные исследования показали, что в Санкт-Петербурге необходимо искать резервы и дополнительные действенные инструменты для повышения комфортной среды и качества жизни населения.

### **3.2 Саморегулирование в управлении многоквартирными домами в Санкт-Петербурге с использованием модели «заинтересованных групп»**

В целях разработки организационной структуры саморегулирования в управлении МКД в Санкт-Петербурге в исследовании применена модель «заинтересованных групп».

Целью создания саморегулирования в управлении МКД Санкт-Петербурга принята капитализация МКД и мероприятия, направленные на профилактику чрезвычайных ситуаций на МКД, а также смягчение их последствий [197].

В качестве участников процесса саморегулирования в управлении МКД Санкт-Петербурга определены: администрация Санкт-Петербурга, корпоративные

управляющие МКД, УК, ТСЖ, ЖСК [4], организации ЖКХ, специализированные и подрядные организации, оказывающие ЖКУ, РСО, поставляющие коммунальные ресурсы к точкам передачи, расположенным в помещениях МКД.

Предлагаемая модель «заинтересованных групп» саморегулирования в управлении МКД предполагает наличие в Санкт-Петербурге следующих условий:

- регистрация МКД Санкт-Петербурга в ЕГРН, в результате чего возникает объект управления в виде МКД и собственники МКД;

- создание Агентства регионального корпоративного управления МКД Санкт-Петербурга (далее – Агентство), с которыми заключены договоры доверительного управления всеми собственниками МКД Санкт-Петербурга. Создание Агентства исключает возникновение конфликтов между множеством корпоративных управляющих МКД, обеспечивает единую политику в сфере управления МКД и единые подходы к ее реализации, единообразию документов;

- регистрация Агентства в качестве доверительного управляющего МКД в ЕГРН Санкт-Петербурга. С даты регистрации Агентство несет ответственность перед государством и собственниками МКД за техническое состояние МКД, возникновение техногенных катастроф на МКД, за обеспечение безопасности управления МКД, за возмещение причиненного вреда здоровью и жизни гражданам и ущерба МКД.

Таким образом, коллективный собственник МКД возникает по итогу передачи Агентству регионального корпоративного управления МКД Санкт-Петербурга права на совершение от имени собственников МКД фактических и юридических действий, а корпоративное управление МКД осуществляется одной организацией.

Именно наличие одного регионального корпоративного управляющего МКД Санкт-Петербурга позволит создать единый научно-методологический центр, обеспечит участников единой методической базой, что позволит добиться единообразия в применении законодательства.

В результате заключения договоров между Агентством, от имени собственников МКД, и организациями ЖКХ сокращается количество договоров до одного

с каждой организацией ЖКХ.

Модель «заинтересованных групп» может быть реализована двумя способами. Первый способ предполагает, что корпоративным управляющим МКД являются несколько организаций, что показано на Рисунке 10. Второй способ предполагает наличие одного корпоративного управляющего в лице Агентства регионального корпоративного управления МКД Санкт-Петербурга, что показано на Рисунке 11.

Второй способ обеспечивает соблюдение баланса интересов администрации Санкт-Петербурга, собственников МКД и участников процесса саморегулирования в управлении МКД Санкт-Петербурга, так как в первом случае администрация Санкт-Петербурга не является активным участником, как жилищных отношений, так и процесса саморегулирования в управлении МКД.

Участниками процесса саморегулирования в управлении МКД Санкт-Петербурга являются все организации, от деятельности которых зависит целостность МКД, безопасность проживания в них собственников МКД и членов их семей, а также их жизнь и здоровье, а именно:

- Агентство регионального корпоративного управления МКД;
- УК, ТСЖ, ЖСК, осуществляющие эксплуатацию МКД;
- специализированные организации, оказывающие возмездные услуги в соответствии с договорами подряда, заключенными с УК, ТСЖ, ЖСК;
- подрядные организации, выполняющие подрядные работы в соответствии с договорами подряда, заключенными с УК, ТСЖ, ЖСК;
- РСО, осуществляющие поставку коммунальных ресурсов с использованием внутридомового инженерного оборудования, принадлежащего собственникам МКД, до точки поставки в помещениях МКД.

Ключевыми инструментами механизма оптимизации взаимоотношений между участниками процесса саморегулирования в управлении МКД Санкт-Петербурга являются стандарты и правила безопасности жизнеобеспечения на территории МКД Санкт-Петербурга.

Стандарт СРО – это локальный нормативный правовой акт,

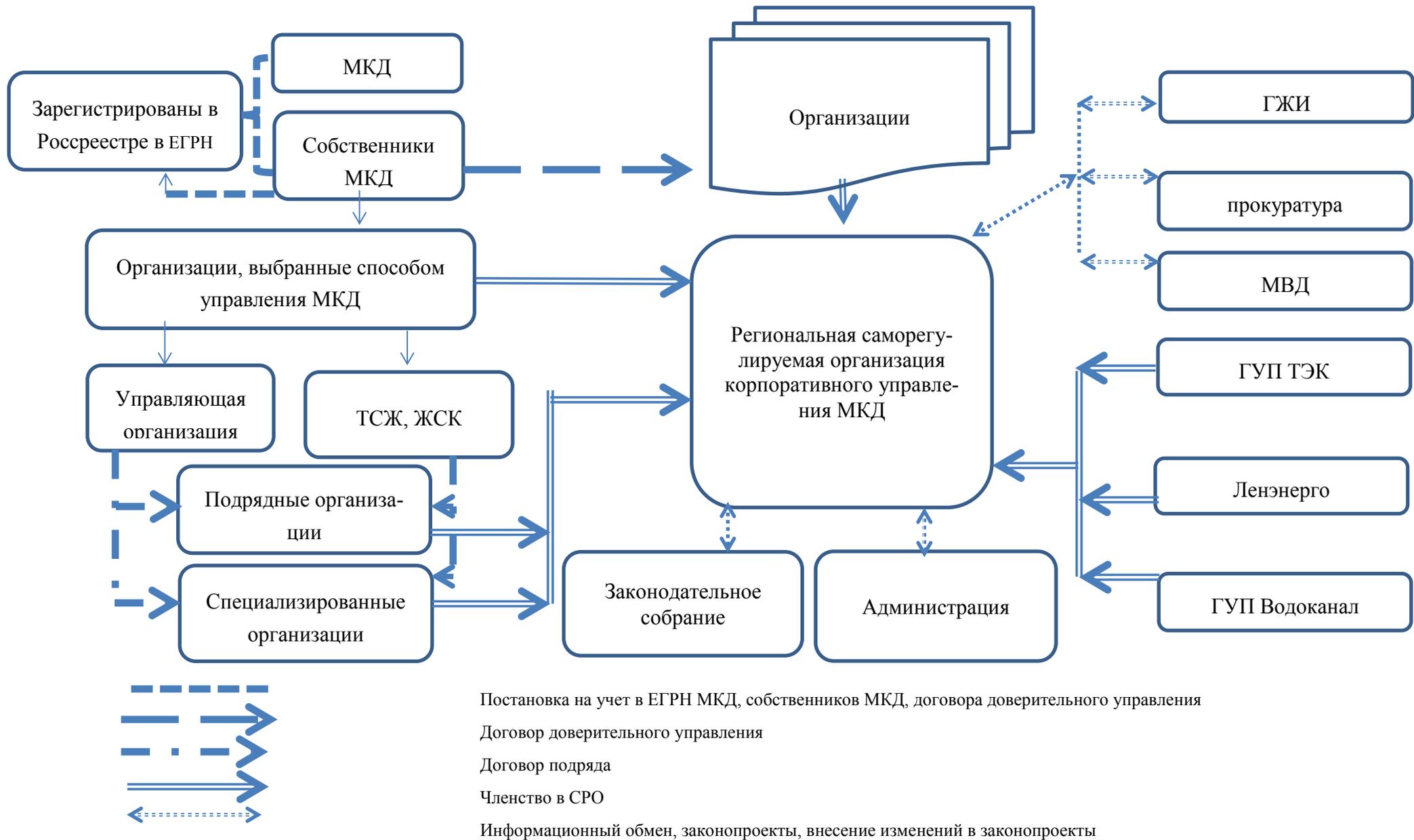


Рисунок 10- Организационно - функциональный алгоритм взаимодействия участников процесса саморегулирования в управлении МКД (корпоративными управляющими являются несколько организаций без участия администрации СПб) Разработана автором

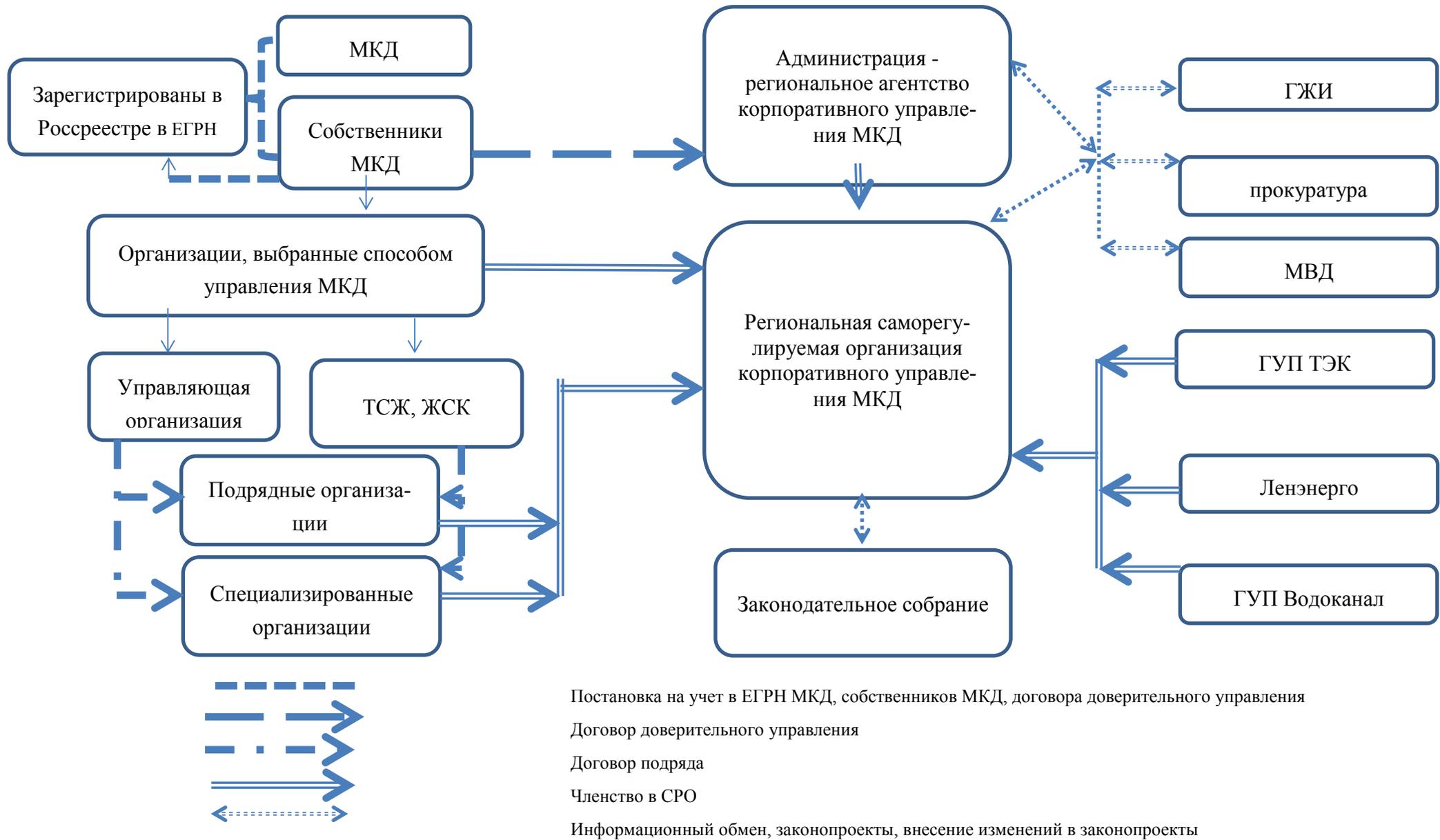


Рисунок 11 - Организационно- функциональный алгоритм взаимодействия участников процесса саморегулирования в управлении МКД (корпоративным управляющим является организация, созданная при участии администрации Санкт-Петербурга Разработано автором

соответствующий федеральным законам и принятым нормативным правовым актам, правилам деловой этики, издаваемый в целях добровольного многократного использования, устанавливающий качественные характеристики коммунальных ресурсов, ЖКУ, а также требования к осуществлению предпринимательской деятельности, обязательные для выполнения всеми членами СРО в целях устранения или уменьшения конфликта интересов членов, их работников и членов постоянно действующего коллегиального органа управления СРО [15].

Правила СРО, это документ, устанавливающий нормы и требования к качественным характеристикам коммунальных ресурсов, ЖКУ, а также требования к осуществлению предпринимательской деятельности, обязательные для выполнения всеми членами.

Задача Агентства заключается в применении стандартов и правил для упорядочения взаимоотношений участников процесса саморегулирования в управлении МКД с органами власти и собственниками МКД Санкт-Петербурга, в обеспечении соответствия договоров, заключенных между участниками процесса саморегулирования в управлении МКД, требованиям действующего законодательства, в исполнении договоров в установленном ими порядке.

В целях исследования принято, что для того чтобы саморегулирование в управлении МКД выполнило поставленные задачи, Законодательное собрание Санкт-Петербурга должно принять закон об обязательном саморегулировании в управлении МКД, в результате чего Региональная саморегулируемая организация корпоративного управления МКД Санкт-Петербурга (далее – СРО МКД) наделяется властью.

Обретение способности управлять участниками [15], используя принципы открытости, независимости, беспристрастности и ответственности, позволит СРО применить подходы саморегулирования в управлении МКД: системно-коммуникативный подход, традиционный, властный, легитимный и системный эффект, и исполнить принципы ответственности саморегулирование в управлении МКД за счет установления взаимоотношений с надзорными органами: прокуратурой, МВД и ГЖИ Санкт-Петербурга.

Система саморегулирования в управлении МКД Санкт-Петербурга представлена на Рисунке М.19 Приложения М, организационная структура Региональной саморегулируемой организации в управлении МКД Санкт-Петербурга – на Рисунке М.20 Приложения М.

Отраслевое постоянно действующее арбитражное учреждение (далее – третейский суд), представляет собой подразделение СРО МКД и выполняет функции по администрированию арбитража на постоянной основе [7], в том числе по обеспечению процедур выбора, назначения или отвода арбитров, ведению делопроизводства, организации сбора и распределения арбитражных сборов на основе утвержденных правил, содержащихся в уставе, положениях, регламентах [7] с учетом заключенных прямых соглашений на рассмотрение всех споров между членами СРО и СРО МКД в третейском суде. От имени собственников МКД такое соглашение подписывается Агентством.

Основная цель третейского суда заключается в признании права собственности собственников помещений МКД на долю в МКД.

Преимущество отраслевого третейского суда заключается в наличии арбитров, обладающих помимо прочих знаний, знанием отраслевых нормативных актов, что позволяет повысить качество судебных разбирательств и мотивации судебных решений.

Наличие отраслевой юридической компании обеспечивает качество юридической помощи, оказываемой в целях защиты прав, свобод и интересов членов СРО МКД, собственников МКД, включая правовое консультирование и представительство в судах, государственных органах, иных организациях, с использованием всех не запрещенных законом средств и способов [43] и услуг правового характера, направленных на предоставление консультаций и разъяснений, подготовку и правовую экспертизу документов [42], методических пособий по подготовке и рассмотрению исковых заявлений по взысканию задолженности по внесению платы за жилое помещение.

В целях подготовки отраслевых кадров в СРО МКД должна быть создана организация дополнительного профессионального образования для повышения

квалификации или переподготовки кадров участников процесса саморегулирования в управлении МКД и специалистов ГЖИ. Особенность образовательных программ СРО МКД заключается в наличии показателей качества к каждой специальности, которым должен соответствовать сотрудник члена СРО МКД и ГЖИ [48].

Преимущество отраслевого кадрового центра заключается в ведении отраслевого реестра специалистов, представляющего собой банк данных специалистов в разрезе специальностей, из которого исключаются лица, нарушающие технологические карты безопасности управления МКД при оказании услуг и выполнении работ. При исключении из реестра специалист теряет право на трудоустройство к членам СРО МКД.

Региональный отраслевой банк предназначен для открытия и ведения как расчетных счетов членов СРО МКД для проведения клиринговых расчетов [20], так и эскроу счетов собственников МКД.

Эскроу счета собственников МКД предназначены для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета–собственника МКД при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу. Права на денежные средства, размещенные собственником МКД на эскроу счетах, и распоряжение ими принадлежат собственнику МКД до момента подписания Агенством акта выполненных работ и оказанных услуг с членом СРО МКД [197].

Преимущество эскроу счетов при использовании их собственниками МКД для исполнения обязанности вносить плату за жилое помещение [4] заключается в том, что обязанность по внесению платы считается исполненной собственником МКД в момент поступления денег на эскроу счет. Член СРО МКД получит деньги собственников МКД только после установления факта соответствия качества поставленных им коммунальных ресурсов, оказанных работ и услуг установленным законодательством показателям качества.

Эскроу счет является основным способом для обеспечения качества коммунальных ресурсов, поставляемых в жилые помещения, ЖКУ и своевременного установления события возникновения угрозы техногенной катастрофы или жизни

и здоровья граждан.

Отраслевой банк предназначен также для хранения Компенсационного фонда СРО МКД.

Региональная страховая компания осуществляет аккумуляцию средств членов СРО МКД, предназначенных для страхования МКД, жизни и здоровья граждан, ответственности членов СРО МКД.

Средства отраслевой страховой компании направляются на возмещение причиненного вреда МКД, а также возмещения ущерба, причиненного жизни и здоровью собственникам МКД, при поставке коммунальных ресурсов и оказания ЖКУ.

Использование средств отраслевой страховой компании снижает риск использования бюджетных средств Санкт-Петербурга на погашение последствий техногенных катастроф на МКД, ущербов жизни и здоровью населения.

Региональный технический надзор (далее – РТН) предназначен, в первую очередь, для установления фактов соответствия оказанных жилищных услуг показателям качества, установленным действующим законодательством.

На основании заключений РТН банк осуществляет списание средств собственников МКД с эскроу счетов в пользу конкретного члена СРО МКД.

В задачи РТН входит разработка регионального графика ППР в разрезе каждого МКД Санкт-Петербурга.

График ППР это прогнозный документ, содержащий следующие сведения:

- сводный фактический объем работ и услуг в разрезе каждого месяца каждого года и каждого МКД Санкт-Петербурга, рассчитанный на 15 лет;
- сводные технологические карты безопасности управления МКД, представляющие собой документы, содержащие описание технологического процесса выполнения работ и оказания услуг в разрезе каждого дома и каждого месяца текущего года. Каждая работа содержит описание видов работ, а каждый вид работ содержит описание состава работ. Каждый состав работ содержит описание перечня и нормативного объема материалов, нормативное время исполнения работы и перечень специалистов с указанием их нормативного количества для исполне-

ния работ.

Поскольку график ППР является прогнозным документом, составляемым на 15 лет с последующими корректировками в каждом текущем году, то технологические карты безопасности управления МКД также составляются на 15 лет с последующими корректировками на каждый следующий текущий год.

Стабилизация национальной экономики достигается формированием промышленного заказа для предприятий сроком на 15 лет на основе технологических карт безопасности управления МКД графика ППР.

На основании технологических карт безопасности МКД РТН для промышленных предприятий формирует следующие прогнозные документы сроком на 15 лет, также с осуществлением корректировок на каждый последующий текущий год:

- объем потребности в материалах на текущий год в разрезе каждого месяца для составления промышленными предприятиями производственной программы выпуска продукции, необходимой для содержания и ремонта МКД;

- численность специалистов в разрезе каждой специальности для определения потребности в кадрах на текущий год и последующие 15 лет, позволяющий предприятиям сформировать ежегодные графики повышения квалификации кадров или их переподготовки, на основании которых формируются программы подготовки кадров, обеспечивается учебный процесс необходимым профессорско-преподавательским составом и учебно-методическим комплексом [8].

Разработанные РТН технологические карты безопасности управления МКД содержат описание процесса исполнения работ и услуг, как и в каком порядке достигается безопасность проживания в МКД.

Таким образом, график ППР это документ, содержащий описание технологического процесса и ресурсов для достижения безопасности управления МКД сроком на 15 лет.

В целях подтверждения исполнения графика ППР, а, следовательно, и безопасности управления МКД, РТН осуществляет контрольные осмотры технического состояния МКД и вносит корректировки в график ППР.

Такой способ контроля качества жилищных услуг обеспечивает их соответствие требованиям безопасности проживания в режиме онлайн, что позволяет своевременно устранять проблемы.

Региональная аудиторская компания предназначена для подтверждения качества коммунальных ресурсов и жилищных услуг требованиям законодательства по результатам экспертизы целевого использования средств собственников МКД, а также экспертизы качества бухгалтерского и налогового учетов членом СРО МКД, при необходимости их организация и ведение.

Региональная экономическая служба предназначена для составления регионального финансового плана управления МКД в разрезе каждого дома Санкт-Петербурга на основе регионального графика ППР и отслеживания его исполнения.

Финансовый план управления МКД, это прогнозный документ, содержащий сведения об объеме денежных средств, необходимого для приобретения материалов, основных средств и трудовых ресурсов. План составляется сроком на 15 лет. Объем денежных средств должен обеспечить выполнение объема работ, содержащегося в графике ППР.

В основе финансового плана лежит ежемесячная цена каждой жилищной услуги и работы в разрезе каждого МКД Санкт-Петербурга.

Поскольку цена жилищных услуг рассчитывается в финансовом плане безопасности управления МКД ежемесячно сроком на 15 лет, с правом последующих корректировок, обоснованных графиком ППР, то создаются условия для стабилизации бюджетов домохозяйств и бюджета Санкт-Петербурга.

Организационно-функциональная структура СРО МКД, представленная на Рисунке М.20 Приложения М состоит из органов управления и специализированных органов.

Органами управления СРО ЖКХ являются:

- высший орган управления – общее собрание членом СРО МКД;
- исполнительный орган.

Основными функциями высшего органа управления являются обеспечение

соблюдения целей, в интересах которых создается СРО МКД, защита прав, законных интересов собственников МКД и организаций ЖКХ, разрешение споров и конфликтов, оказание юридической помощи, а также в иных целях, направленных на достижение безопасности проживания МКД, обеспечение целостности МКД, сохранности жизни и здоровья граждан.

Постоянно действующий коллегиальный орган управления СРО МКД формируется из числа представителей членов СРО МКД, а также независимых членов составляющих не менее одной трети членов постоянно действующего коллегиального органа управления СРО МКД [15].

Независимый член постоянно действующего коллегиального органа управления СРО ЖКХ это лицо, которое не связано трудовыми отношениями с СРО МКД и ее членами. Независимыми членами могут выступать учредители СРО МКД, муниципальные и государственные служащие и другие лица [15].

К компетенции правления СРО МКД относятся следующие вопросы:

- 1) утверждение стандартов и правил СРО МКД, внесение в них изменений;
- 2) назначение на должность лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа СРО МКД, досрочное освобождение такого лица от должности;
- 3) создание специализированных органов СРО МКД, утверждение положений о них и правил осуществления ими деятельности;
- 4) принятие решения о вступлении в члены СРО МКД или об исключении из членов СРО МКД по основаниям, предусмотренным уставом;

Исполнительным органом СРО МКД является директор, избираемый постоянно действующим коллегиальным органом управления СРО МКД сроком на 4 года.

К компетенциям исполнительного органа СРО МКД относятся любые вопросы текущей хозяйственной и иной деятельности, не относящиеся к компетенции общего собрания членов СРО МКД и его постоянно действующего коллегиального органа управления.

К специализированным органам СРО МКД, которые в обязательном поряд-

ке создаются постоянно действующим коллегиальным органом управления, относятся:

- 1) орган, осуществляющий контроль соблюдения членами СРО МКД требований стандартов и правил СРО МКД;
- 2) орган по рассмотрению дел о применении в отношении членов СРО МКД мер дисциплинарного воздействия.

Специализированные органы на временной основе создаются решениями постоянно действующего коллегиального органа управления СРО МКД.

Полномочия специализированных органов устанавливаются положениями, утверждаемыми СРО МКД.

Орган по рассмотрению дел о применении в отношении членов Партнерства мер дисциплинарного воздействия осуществляет свои полномочия на основании результатов проведенных органом, осуществляющим контроль соблюдения членами СРО МКД требований стандартов и правил, результатов проверок деятельности членов СРО МКД.

В качестве мер дисциплинарного воздействия по итогам рассмотрения дел о применении мер дисциплинарного воздействия, могут применяться следующие меры:

- 1) вынесение предписания, обязывающего члена СРО МКД устранить выявленные нарушения и устанавливающего сроки устранения таких нарушений;
- 2) вынесение члену СРО МКД предупреждения;
- 3) наложение штрафа на члена СРО МКД;
- 4) рекомендация об исключении лица из членов СРО МКД;

Орган, осуществляющий контроль соблюдения членами СРО МКД требований стандартов и правил СРО МКД осуществляет свои полномочия путем проведения плановых и внеплановых проверок в порядке, установленном действующим законодательством и внутренними документами СРО МКД.

### **3.3 Экономическая состоятельность саморегулирования в управлении многоквартирными домами Санкт-Петербурга**

Методологические и теретические основы, способы экономической состоятельности саморегулирования управления МКД рассмотрены в п.2.3 главы 2 диссертационной работы.

Для расчета показателей экономической состоятельности саморегулирования в управлении МКД Санкт-Петербурга приняты следующие условия:

- период расчета – 2021 г.;
- ГУПТЭК, ГУП Водоканал Санкт-Петербурга и Агентство вступили в члены СРО МКД в декабре 2020 г.;
- поставщиками коммунальных ресурсов, отопление, ГВС и ХВС, собственникам МКД Санкт-Петербурга являются РСО Санкт-Петербурга–ГУПТЭК и ГУП Водоканал Санкт-Петербурга [133; 134];
- Агентство регионального корпоративного управления МКД Санкт-Петербурга создано в октябре 2020 г.;
- МКД Санкт-Петербурга зарегистрированы в качестве объектов недвижимости в жилищной сфере в ЕГРН до ноября 2020 г.;
- договоры доверительного управления МКД Санкт-Петербурга, заключенные с Агентством, зарегистрированы в ЕГРН до декабря 2020 г.
- началом оказания услуги корпоративного управления МКД Агентством принято 1 января 2021г.;
- норма прибыли для Агентства зарегистрирована в договорах доверительного управления МКД в размере 15 процентов от себестоимости услуг по доверительному управлению МКД;
- собственникам МКД Санкт-Петербурга в течение 2021г. поставлены коммунальные ресурсы ненадлежащего качества;
- поставка коммунальных ресурсов осуществляется в точки поставки, расположенных в помещениях МКД;
- ежемесячный объем поставляемых коммунальных ресурсов за 2020 – 2021 гг. не изменялся;

– объем услуг Агентства за 2021 г. по доверительному управлению МКД не изменялся;

– температура наружного воздуха, принятая для расчета тарифа на отопление – минус 26 °С [84];

– температура наружного воздуха, принятая для расчета платы за отопление – минус 5,8 °С [136];

– для приведения расчетов к одному метру квадратному использован средний размер квартиры Санкт-Петербурга – 60 квадратных метров.

Данные для расчета показателей экономической состоятельности управляющей организации приведены в Таблице Н.22 Приложения Н [146; 220, с. 35; 235; 236; 251].

Экономия средств собственников МКД за счет поставки ГУП ТЭК и ГУП Водоканал Санкт-Петербурга некачественных коммунальных ресурсов за расчетный период составила не менее 96 623млн руб.

Механизмом, который способствовал возникновению фактора экономии средств собственников МКД, явилось вступление РСО и Агентства в члены СРО МКД, инструменты которого в виде стандартов и правил, обеспечили применение к РСО со стороны Агентства требований Постановления Правительства РФ № 354 [38], согласно которого оплата за коммунальные ресурсы неначисляется за весь период поставки некачественных ресурсов.

Помимо экономии средств собственников МКД за счет поставки некачественных коммунальных ресурсов за расчетный период, доказавшим эффективность применения саморегулирования в управлении МКД в качестве основного инструмента обеспечения безопасности собственников МКД и членов их семей продемонстрировал показатель эффективности использования или рентабельности платы за коммунальные ресурсы.

Эффективность использования или рентабельность платы за коммунальные ресурсы членам СРО МКД за 2021 г. составила 57,55 процентов (формула 48), т.е. из 100 процентов полученной от собственников МКД платы за коммунальные ре-

сурсы РСО в интересах государства и собственников МКД используют только 42,4 процента.

Сумма платы за коммунальные ресурсы, начисленная собственникам МКД Санкт-Петербурга за 2021г., без учета показателей качества коммунальных ресурсов составляет не менее 582 трлн руб. из расчета:

$$52\,903\,800\,000 + 52\,903\,800\,000 + 942\,840\,000 = 582\,880\,440\,000 \text{ руб.}$$

Сумма платы за коммунальные ресурсы, начисленная собственникам МКД Санкт-Петербурга за 2021 к уплате с учетом показателей качества коммунальных ресурсов, составляет 10 трлн руб. из расчета:

$$10\,126\,800\,000 + 0 = 10\,126\,800\,000$$

Эффективность использования платы за коммунальные ресурсы, получаемой РСО от населения, являющимися членами СРО МКД Санкт-Петербурга за год 2021 г. рассчитана по формуле (48):

$$Эч_i = \frac{582\,880\,440\,000}{10\,126\,800\,000} = 57,55 \quad (48)$$

где Эч<sub>i</sub> – эффективность использования платы за коммунальные ресурсы, получаемой РСО от населения, являющимися членами СРО МКД Санкт-Петербурга за год 2021 г.

Эффективность использования платы за коммунальные ресурсы, получаемой РСО от населения, являющимися членами СРО МКД Санкт-Петербурга показывает, что для жизни и здоровья собственников МКД Санкт-Петербурга и членов их семей деятельность РСО носит высокий уровень опасности. В такой ситуации СРО МКД должно поставить вопрос как минимум о временном прекращении деятельности РСО Санкт-Петербурга.

Эффективность использования платы за коммунальные ресурсы РСО, членами СРО МКД, является одним из показателей оценки интегральной эффективности функционирования СРО МКД по показателю «плата за коммунальные ресурсы», показавшим следующее:

– при отсутствии системы обеспечения безопасности в виде саморегулирования в управлении МКД выявить факт осуществления РСО производства и по-

ставки коммунальных ресурсов опасных для здоровья и жизни собственников МКД и членов их семей не возможно. Система саморегулирования в управлении МКД позволяет обнаружить и доказать наличие причинно-следственной связи между причинением вреда здоровью жителей и качеством коммунальных ресурсов через денежные средства собственников МКД, выявить начало причинение вреда в более короткие сроки, своевременно принять меры к устранению причинения вреда здоровью, что не только защитит население, но и не допустит отрицательного влияния на экономику;

- для государства данный показатель показывает необходимость быть готовым к возмещению ущерба, причинённого здоровью и жизни всему населению Санкт-Петербурга из бюджета Санкт-Петербурга;

- в части законодательства, показатель продемонстрировал факт его нарушения;

- для страховых организаций показатель продемонстрировал наступление страхового случая и необходимость страховых выплат;

- для банков показатель обосновал возникновение ситуации с неисполнением РСО кредитных обязательств;

- для СРО МКД показатель обосновал необходимость принять меры к РСО в соответствии с требованиями Устава, и подготовить Компенсационный фонд для погашения причиненного вреда здоровью населения Санкт-Петербурга.

Показатель эффективности использования платы за коммунальные ресурсы продемонстрировал механизм обеспечения безопасности системой саморегулирования в управлении МКД.

Прогнозные показатели оценки экономической состоятельности СРО МКД Санкт-Петербурга рассчитаны для членов СРО в лице регионального Агентства корпоративного управления МКД Санкт-Петербурга, ГУП ТЭК и ГУП Водоканал Санкт-Петербурга и показаны в Таблице Н.23 Приложения Н.

Показатели экономической состоятельности участников процесса саморегулирования в управлении МКД на примере РСО наглядно показывают их взаимосвязь с показателем эффективности использования платы за коммунальные ресур-

сы и содержание МКД.

Выполненный анализ позволяет сделать вывод о рыночной состоятельности СРО МКД для его членов.

Соответствие большинства индексов 1 или стабильная их величина показывают отсутствие дестабилизации экономики при введении саморегулирования в управлении МКД.

Социальная составляющая выражается в минимизации следующих рисков:

- риска социальных взрывов, связанных в ЖКХ, за счет приведения платы за ЖКУ и коммунальные ресурсы к показателям качества и освобождении собственников МКД от оплаты ЖКУ в случае ненадлежащего качества ЖКУ;

- риска использования факторов причинения ущерба МКД и здоровью населения для социально-политических изменений;

- риска техногенной катастрофы на МКД;

- риска влияния природно-климатических условий на техническое состояние МКД и его целостность;

- риск формирования недостоверной информации об финансово-экономическом состоянии и деловой репутации участников процесса саморегулирования в управлении МКД.

Результаты расчетов рыночной, производственной, финансовой и социальной составляющей позволяют сделать обоснованный вывод об экономической состоятельности саморегулирования в управлении МКД.

Выводы по главе 3.

1. Отсутствие МКД в ЕГРН и договорных отношения между собственниками МКД и участниками процесса саморегулирования в управлении МКД ограничила администрацию Санкт-Петербурга в возможности регулировать деятельность УК, ТСЖ, ЖСК, организаций ЖКХ в пользу экономических интересов собственников МКД и государства, обеспечить несение ответственности УК, ТСЖ, ЖСК, организациями ЖКХ за несоответствие качества коммунальных ресурсов и ЖКУ требованиям законодательства.

2. Предложенная модель саморегулирования в управлении МКД на основе

корпоративного управления МКД является новым способом регулирования деятельности в сфере управления МКД, построенном на сочетании экономических интересов собственника МКД, государства, организаций ЖКХ и промышленных предприятия, рыночных отношений с отношениями собственности.

3. Стандарты и правила саморегулирования в управлении МКД являются механизмом, способным своевременно отследить и присечь нарушение баланса интересов участников процесса саморегулирования в управлении МКД в момент его возникновения. Способность стандартов и правил саморегулирования в управлении МКД быть одновременно механизмом и инструментом для заказчика в лице собственников МКД позволяет признать саморегулирование в управлении МКД стабилизатором национальной экономики.

4. Показатели экономической состоятельности саморегулирования в управлении МКД Санкт-Петербурга подтвердили, что саморегулирование в управлении МКД является эффективным элементом системы государственного регулирования экономики страны.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное в диссертации исследование места и роли, механизма и практики саморегулирования в управлении многоквартирными домами, методов измерения его эффективности позволили сделать следующие выводы:

– саморегулирование в управлении многоквартирными домами является способом регулирующего воздействия собственников на деятельность доверительных управляющих многоквартирными домами, организаций отрасли жилищно-коммунального хозяйства, промышленных предприятий, производящих продукцию для содержания и ремонта многоквартирных домов, с целью обеспечения соответствия коммунальных ресурсов, поступающих в многоквартирные дома, и жилищно-коммунальных услуг установленным требованиям к их качеству и гарантии использования средств собственников многоквартирных домов по целевому назначению, а также получения дохода от распоряжения домом;

– институционально саморегулирование в управлении многоквартирными домами, приобретающее обязательный характер, может быть реализовано посредством создания региональных саморегулируемых организаций, созданных при участии государства и объединяющих доверительных управляющих многоквартирными домами, товарищества собственников многоквартирных домов, жилищно-строительных кооперативы, организации жилищно-коммунального хозяйства;

– инструментом саморегулирования в управлении многоквартирными домами являются договоры между членами региональных саморегулируемых организаций и система стандартов и правил, содержащих показатели качества коммунальных ресурсов и жилищно-коммунальных услуг и технологический процесс их оказания. Добровольное исполнение стандартов и правил саморегулируемой организации со стороны организаций жилищно-коммунального хозяйства обеспечит соответствие законодательно установленным требованиям показателей качества коммунальных ресурсов и жилищно-коммунальных услуг, приведет в итоге к снижению физического износа многоквартирных домов, повышению оценки домохозяйствами состояния жилья, к минимизации рисков использования бюджетов для погашения ущербов жизни и имуществу при возникновении техногенных ка-

тастроф на территории многоквартирных домов, стабилизации экономики;

– разработан механизм, включающий цели, объекты и субъекты, элементы, функции, методы, инструменты, задачи, средства, виды, свойства, подходы, принципы системы, а также полномочия, полномочия, методическое, научно-правовое, информационное сопровождение и кадровое обеспечение структуры саморегулирования в управлении многоквартирными домами;

– непрерывный мониторинг реализации экономических интересов собственников многоквартирных домов и участников процесса саморегулирования в управлении многоквартирными домами может быть обеспечен благодаря использованию разработанного в ходе диссертационного исследования универсального показателя оценки экономической состоятельности и эффективности саморегулирования в управлении многоквартирными домами – рентабельность платы за содержание и ремонт многоквартирных домов.

В работе определены необходимые условия реализации предлагаемой концепции самоуправления в управлении многоквартирными домами. Среди них:

– включение многоквартирных домов как объекта недвижимости и учета в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН);

– организация сплошного статистического наблюдения показателей, характеризующих работу участников процесса саморегулирования в управлении многоквартирными домами и техническое состояние многоквартирных домов: количество собственников многоквартирных домов, количество домов и их поэлементный состав с количественно-техническими параметрами, состояние (степень) физического износа домов, включая внутридомовые инженерные сети, количество и причины аварий и их последствия в технически-суммовом выражении, размер бюджетных средств, направленных на возмещение ущерба многоквартирным домам, и вреда здоровью и жизни граждан, причиненных действиями организаций жилищно-коммунального хозяйства, объем и фактическое качество поставленных в помещения многоквартирных домов коммунальных ресурсов для бытового потребления, количество работников участников процесса саморегулирования в разрезе профессий, специальностей, возраста и потребности в кадрах,

жилищные услуги в разрезе объема, качества и своевременности их оказания, количества застрахованных многоквартирных домов и лиц, застраховавших свою жизнь и здоровье, объеме страховых выплат, состоянии основных средств и финансовое состоянии ТСЖ, ЖСК и управляющих организаций, размере налоговых выплат, доля участников саморегулирования в управлении многоквартирными домами в ВВП страны и т.д.

– организация в системе дополнительного профессионального образования профессионально-квалификационной подготовки кадров в сфере саморегулирования в управлении многоквартирными домами, направленной как на приобретение новой квалификации, так и на расширение круга имеющихся компетенций, необходимых для выполнения нового вида профессиональной деятельности в области регулирования предпринимательской деятельности по управлению недвижимостью жилищной сферы.

В результате того, что 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.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

- 1 Конституция Российской Федерации : принята всенар. голосованием 12 дек.1993 [с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01 июля 2020] // Официальный текст Конституции РФ с внесенными поправками от 14.03.2020 опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации // офиц. текст. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru>, (дата обращения – 04.07.2021).
- 2 Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1: Федер. закон от 30 нояб. 1994 № 51-ФЗ [ред. от 21.12.2021, с изм. и доп., вступ. в силу с 29.12.2021] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
- 3 Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.2 : Федер. закон от 26 янв. 2006 г. 1996 № 14-ФЗ: [ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
- 4 Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29 дек. 2004 № 188-ФЗ: [в ред. от 28.06.2021, с изм. от 28.12.2021, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1, ч. 1. – Ст. 14.
- 5 Налоговый кодекс Российской Федерации. Ч. 2: федер. закон от 05 авг. 2000 № 117-ФЗ: [в ред. от 26.03.2022, с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2022] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2000. – № 32. – Ст. 3340
- 6 Налоговый кодекс Российской Федерации. Ч. 2 : федер. закон от 05 авг. 2000 № 117-ФЗ : [в ред. от 26.03.2022, с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2022] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2000. – № 32. – Ст. 3340.
- 7 Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации : федер. закон от 29 дек. 2015 № 382-ФЗ [ред. от 27.12.2018] // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2016. – № 1. Ч. I. – Ст. 2.
- 8 Об образовании в Российской Федерации : фед. закон от 29.12.2012 № 273-ФЗ [ред. от 30.12.2021, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2012. – № 53. ч. 1 – Ст. 7598.
- 9 Об основах федеральной жилищной политики: федер. закон от 24 дек.1992. № 4218-1: [ред. от 22.08.2004] // Рос. газ. – 1993. – № 15.
- 10 Об организации страхового дела в Российской Федерации : федер. закон от 27 нояб. 1992 № 4015-1 [ред. от 02.07.2021] // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1993. – № 2. – Ст. 56.
- 11 О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства : федер. закон от 29 дек. 2004 № 188-ФЗ [ред. от 30.12.2021] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2014. – № 30 . ч. 1. – Ст. 4210.
- 12 О государственной регистрации недвижимости : федер. закон о 13 июля 2015 № 218-ФЗ [ред. от 30.12.2021] // Собр. законодательства Рос. Феде-

- рации. – 2015. – № 29. ч. I. – Ст. 4344.
- 13 О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд : федер. закон от 05 апр. 2013 № 44-ФЗ [ред. от 30.12.2021; с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022] // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2013. – № 14. – Ст. 1652.
  - 14 О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации : федер. закон от 4 июля 1991 № 1541-1 [ред. от 11.06.2021] // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – № 28. – Ст. 959.
  - 15 О саморегулируемых организациях : федер. закон РФ от 01 дек. 2007 г. № 315-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2007. – № 49. – Ст. 6076.
  - 16 О стратегическом планировании в Российской Федерации : федер. закон от 28 июня 2014 № 172-ФЗ [в ред. 31.07.2020] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2014. – № 26. Ч. I. – Ст. 3378.
  - 17 О техническом регулировании : федер. закон от 27 дек. 2002 № 184-ФЗ [ред. от 02.07.2021] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2002. – № 52 ч. 1 – Ст. 5140.
  - 18 Свод законов Российской империи. «О найме и отдаче в содержание частного имущества». Т. X. Ч. 1. Ст. 1691. [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. URL: <http://civil.consultant.ru/reprint/books/211/141.html#img142> (дата обращения 10.11.2021). с. 140
  - 19 Об утверждении Основ государственной политики регионального развития Российской Федерации на период до 2025 года : Указ Президента Рос. Федерации от 16 янв. 2017 г. № 13 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2017. – № 4. – Ст. 637.
  - 20 О клиринге, клиринговой деятельности и центральном контрагенте : федер. закон от 07 фев. 2011 № 7-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2011. – № 7. – Ст. 904.
  - 21 О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года : Указ Президента Рос. Федерации от 21 июля 2020 г. № 474 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2020. – № 30. – Ст. 4884.
  - 22 О Стратегии национальной безопасности Российской Федерации : Указ Президента Рос. Федерации от 02 июля 2021 № 400 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2021. – № 27 ч. II. – Ст. 5351.
  - 23 О Стратегии экономической безопасности Российской Федерации на период до 2030 года : Указ Президента Рос. Федерации от 13 мая 2017 г. № 208 // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2017. – № 20. – Ст. 2902.
  - 24 Об обязательном привлечении средств жильцов для ремонта домов путем внесения денежных средств, личного труда или материалов в размерах, пропорциональных занимаемой площади : Декрет СНК РСФСР от 18 июля 1921 // СУ РСФСР. – 1921. – № 56. – Ст. 362.
  - 25 Об отмене частной собственности на недвижимость в городах : Декрет ВЦИК от 20 авг. 1918 г. // СУ РСФСР. – 1918. – № 25. – Ст. 346
  - 26 Об управлении домами : Положение СНК от 8 авг. 1921 г. // СУ РСФСР. – 1921. – № 60. – Ст. 411.

- 27 Об утверждении плана реализации Стратегии пространственного развития РФ на период до 2025 г.: Распоряжение Правительства Рос. Федерации от 27 дек. 2019 г. № 3227-р // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2020. – № 1 ч. II. – Ст. 142.
- 28 Об утверждении Стратегии пространственного развития РФ на период до 2025 г. : Распоряжение Правительства Рос. Федерации от 13 фев. 2019 г. № 207-р // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2019. – № 7 ч. II. – Ст. 702.
- 29 О запрещении сделок с недвижимостью : Декрет СНК от 14 дек. 1917 г. // Газ. Временного Рабочего и Крестьянского Правительства. – 1917. – № 36. – 19 дек.; Собр. Узак. – 1917. – № 10. – Ст. 154.
- 30 О коммунальных отделах исполнительных комитетов : Декрет СНК от 8 апр. 1920 г. // СУ РСФСР. – 1920. – № 26. – Ст. 131.
- 31 О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами : постановление Правительства Рос. Федерации от 28.10.2014 № 1110 [ред. от 05.02.2022] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2014. – № 44. – Ст. 6074.
- 32 О мерах правильного распределения жилищ среди трудящегося населения: Декрет СНК от 25 мая 1920 г. // СУ РСФСР. – 1920. – № 52. – Ст. 227.
- 33 О мерах улучшения жилищных условий трудящегося населения и о мерах борьбы с разрушением жилищ : Декрет СНК РСФСР от 23 мая 1921 // СУ РСФСР. – 1921. – № 49. – Ст. 253.
- 34 О мероприятиях по восстановлению индивидуального жилищного фонда в освобожденных районах и усилению индивидуального жилищного строительства в городах и рабочих поселках СССР : постановление СНК СССР от 29 мая 1944 № 625 // СП СССР. – 1944. – № 7. – Ст. 109.
- 35 О порядке государственного учета жилищного фонда: постановление Совмина СССР от 10 фев. 1985 № 136. // СП СССР. – 1985. – № 8. – Ст. 27.
- 36 О порядке заселения жилой площади, построенной за счет средств предприятий и организаций : постановление Совета Министров СССР от 26 окт. 1966г. // СП СССР. – 1967. – № 23. – Ст. 207.
- 37 О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам : постановление Правительства Рос. Федерации от 23 мая 2006 № 307 [ред. от 17.12.2014] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2006. – № 23. – Ст. 2501.
- 38 О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов : постановление Правительства Рос. Федерации от 06 мая 2011 № 354 [ред. от 28.12.2021] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2011. – № 22. – Ст. 3168.
- 39 О привлечении населения к ремонту водопровода, канализации, газового и центрального отопления в муниципализированных домах : постановление СНК от 18 июля 1921 г // СУ РСФСР. – 1921. – № 56. – Ст. 355.
- 40 О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах : постановление ЦИК и СНК СССР от 17 окт. 1937 г. // СЗ СССР. – 1937. – № 69. – Ст. 314.

- 41 О развитии жилищного строительства в СССР : постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 июля 1957 г. № 931 // СП СССР. – 1957. – № 9. – Ст. 102.
- 42 Договор о Евразийском экономическом союзе от 29 мая 2014 [ред. от 01.10.2019, с изм. и доп., вступ. в силу с 28.10.2021] : Евразийская экономическая комиссия. [сайт] // URL: <http://www.eurasiancommission.org/>. (дата обращения 22.12.2021).
- 43 «О модельном законе «Об адвокатуре и адвокатской деятельности» : постановление № 49-7 от 19 апр.2019 // Информационный бюллетень. Межпарламентская Ассамблея государств-участников Содружества Независимых Государств. – 2019. – № 71 ч. 1.
- 44 О Жилищной Политике Санкт-Петербурга : закон Санкт-Петербурга от 5 мая 2006 г. № 221-32 // Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. – 2006. – № 7.
- 45 О Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга : постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23 нояб. 2004 № 1849 [ред. от 11.11.2021] // Вестник Администрации Санкт-Петербурга. – 2004. – № 12.
- 46 «Проект стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года» : Минстрой Рос. Федерации [сайт] // URL: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/18723>. С. 6, 7, 15, 61, 64 (дата обращения 22.11.2021).
- 47 «Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года» : Минстрой Рос. Федерации [сайт] // URL : <https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/15909> (дата обращения: 18.12.2021). С. 7, 14
- 48 Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения : санитарно-эпидемиологические правила и нормативы : СанПиН 2.1.4.2496-09 : постановление Главного государственного санитарного врача Рос. Федерации от 07 апр. 2009 № 20 [с изм. от 02.04.2018] [Электронный ресурс]: Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». (дата обращения 06.12.2021 г.).
- 49 Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения : санитарно-эпидемиологические правила и нормативы : СанПиН 2.1.4.1074-01. 2.1.4 : постановление Главного государственного санитарного врача Рос. Федерации от 26.сент.2001 № 24 [ред. от 28.06.] [Электронный ресурс]: Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс. (дата обращения 06.12.2021 г.).
- 50 Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, орга-

низации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» (вместе с «СанПиН 2.1.3684-21: санитарно-эпидемиологические правила и нормативы : постановление Главного государственного санитарного врача Рос. Федерации от 28 янв.2021 № 3 [ред. от 14.12.2021] [Электронный ресурс]: Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». (дата обращения 06.12.2021 г.).

- 51 Газораспределительные системы : СНиП 42-01-2002 : постановление Госстрой Рос. Федерации от 23 дек. 2002 № 163 // Нормирование, стандартизация и сертификация в строительстве. – 2003. – № 1.
- 52 Методические рекомендации по обеспечению выполнения требований санитарных правил и норм СанПиН 2.1.4.559-96 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества на водопроводных станциях при очистке природных вод» : постановление Госстроя РФ от 31 марта 2000 № 24 // М.: Госстрой России; НИИ коммунального водоснабжения и очистки воды, 2000. (дата обращения 06.12.2021 г.).
- 53 Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда : постановление Госстроя Рос. Федерации от 27 сен. 2003 г. № 170 // Рос. Газ. – 2003. – № 214 (дополнительный выпуск).
- 54 ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2). Общероссийский классификатор видов экономической деятельности : приказом Росстандарта от 31 янв. 2014 № 14-ст [ред. от 23.12.2021] // [Электронный ресурс]: Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс». (дата обращения 06.02. 2022 г.).
- 55 О принятии и введении в действие государственного стандарта : постановление Госстандарта РФ от 17 дек.1998 № 449. [Электронный ресурс]: Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». (дата обращения 06.12.2021 г.).
- 56 Здания жилые многоквартирные : постановление Госстроя Рос. Федерации от 23 июня 2003 № 109. СНиП 31-01-2003 : приказ Минрегиона Рос. Федерации от 24 дек.2010 № 778 // М.: Госстрой Рос. Федерации, ФГУП ЦПП. – 2004.
- 57 О введении в действие межгосударственного стандарта : приказ Росстандарта от 22 нояб.2013 № 1677-ст. [Электронный ресурс]: Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». (дата обращения 06.12.2021 г.).
- 58 О введении в действие межгосударственного стандарта : приказ Росстандарта от 09 июля 2014 № 769-ст. [Электронный ресурс]: Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». (дата обращения 06.12.2021 г.).
- 59 Об утверждении национального стандарта : приказ Росстандарта от 11 нояб. 2014 № 1554-ст. [Электронный ресурс]: Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». (дата обращения 06.12.2021 г.).

- 60 Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99 : приказ Минфин Рос. Федерации от 06 мая 1999 № 33н [ред. от 06.04.2015] // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 1999. – № 26.
- 61 Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда : Приказ Госстроя Рос. Федерации от 26 дек. 1997 № 17-139 [ред. от 02.08.2002] // Первоначальный текст документа опубликован в издании М., Академия коммунального хозяйства, 1998
- 62 Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (вместе с ВСН 58-88 (р) : приказ Госкомархитектуры от 23 нояб. 1988 № 312 // М., Госкомархитектуры при Госстрое СССР. – 1988.
- 63 Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий. ВСН 42-85(р): приказ Госгражданстроя СССР от 07 мая 1985 № 135 [ред. от 06.05.1997] // М.: Госстрой Рос. Федерации, ГУП ЦПП. – 1997.
- 64 Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р) : приказ Госгражданстроя при Госстрое СССР от 24 дек.1986 № 446 // М.: Прейскурантиздат. – 1988.
- 65 Рекомендации по определению численности работников службы заказчика (организации по управлению жилищным Фондом (вместе с МДК 2-01.01 : приказ Госстроя Рос. Федерации от 26 марта 1999 № 74 // Нормирование в строительстве и ЖКХ. – 1999. – № 4.
- 66 Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда Часть 1: приказ Госстрой Рос. Федерации от 09 дек.1999 № 139 // Нормирование, стандартизация и сертификация в строительстве. – 2000. – № 1.
- 67 Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда Часть 2: приказ Госстрой Рос. Федерации от 09 дек.1999 № 139 // Нормирование, стандартизация и сертификация в строительстве. – 2000. – № 1.
- 68 Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 1. Нормы расхода материальных ресурсов и обеспеченности уборочным инвентарем на санитарное содержание домовладений : приказ Госстрой Рос. Федерации от 22 авг. 2000 № 191 // М., Госстрой Рос. Федерации. – 2000.
- 69 Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 2. Нормы расхода материальных ресурсов и обеспеченности уборочным инвентарем на санитарное содержание домовладений : приказ Госстрой Рос. Федерации от 22 авг. 2000 № 191 // М., Госстрой Рос. Федерации. – 2000.
- 70 Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 3. Нормы расхода материальных ресурсов на ремонт конструктивных элементов жилых зданий : приказ Госстрой

- Рос. Федерации от 22 авг. 2000 № 191 // М., Госстрой Рос. Федерации. – 2000.
- 71 СП 20.13330.2016. Свод правил. Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85\* : Приказ Минстрой Рос. Федерации от 03 дек. 2016 № 891/пр. [ред. от 30.12.2020]. В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в издании М. – 2016.
- 72 СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003: Приказ Минстрой Рос. Федерации от 03 дек. 2016 № 883/пр). [Электронный ресурс]: Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». (дата обращения 06.12.2021 г.).
- 73 СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75: Приказ Минстрой Рос. Федерации от 16 дек. 2016 № 972/пр [ред. от 23.12.2019]. // В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в издании М. – 2016.
- 74 СП 73.13330.2016. Свод правил. Внутренние санитарно-технические системы зданий. СНиП 3.05.01-85 : Приказ Минстрой Рос. Федерации от 30 сен. 2016 № 689/пр [ред. от 07.11.2018] // В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в издании М.: Стандартинформ. – 2017.
- 75 СП 70.13330.2012. Свод правил. Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 : Приказ Госстрой Рос. Федерации от 25 дек. 012 № 109/ГС [ред. от 30.12.2020] // В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в издании М.: Госстрой, ФАУ «ФЦС», 2013.
- 76 ГОСТ Р 51617-2000 Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия. – М.: ИПК Издательство стандартов, 2000. – IX, 15 с.
- 77 ГОСТ 30494-2011. Межгосударственный стандарт. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях. – М.: Стандартинформ, 2013. – 0I. С.12
- 78 ГОСТ 32144-2014 Электрическая энергия. Совместимость технических средств электромагнитная. Норма качества электрической энергии в системах электроснабжения общего пользования. – М.: Стандартинформ, 2014. – VII, 31с.
- 79 ГОСТ 5542-2014. Газы горючие природные для промышленного и коммунально-бытового назначения. Технические условия. – М.: Стандартинформ, 2015. – II. С. 9.
- 80 ГОСТ Р 58033-2017 Здания и сооружения. – М.: Стандартинформ, 2018. – II. 74 с.
- 81 ГОСТ Р 51929-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения : Приказ Росстандарта от 11 июня 2014 № 543-ст // М.: Стандартинформ. – 2015.

- 82 Пособие по проектированию общественных зданий и сооружений (к СНиП 2.08.02-85) : Приказ ЦНИИЭП учебных зданий от 17 июня 1986 № 70 // М.: Стройиздат. – 1988.
- 83 Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004 : Госстрой Рос. Федерации. – М.: ЗАО Центр исследования и разработок в городском хозяйстве Санкт-Петербурга «Экополис», ФГУП ЦПП, 2004.
- 84 Об утверждении Положения о порядке формирования топливно-энергетического баланса по Санкт-Петербургу : Распоряжение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Администрации Санкт-Петербурга от 15 окт. 2003 № 40 [ред. от 16.06.2011] // Вестник Администрации Санкт-Петербурга. – 2004. – № 1.
- 85 Абдокова, Л. З. Синергетический эффект как результат эффективного управления // Фундаментальные исследования. – 2016. – № 10. – С. 581-584
- 86 Абдулаев, М. А., Сеферова З. А. Регион как территориально-экономическая система // УЭПС. 2017. №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/region-kak-territorialno-ekonomicheskaya-sistema>. (дата обращения 03.01.2022)
- 87 Абдуллина, А. Р. Жилищно-коммунальное хозяйство в России / А. Р. Абдуллина, И. А. Владимиров // Проблемы современной экономики : материалы I Междунар. науч. конф. (г. Челябинск, декабрь 2011 г.). – Челябинск : Два комсомольца, 2011. – С. 183-185. – URL: <https://moluch.ru/conf/econ/archive/12/1433>. (дата обращения 03.01.2022) С. 183
- 88 Аверина Т.А. Анализ состояния жилищно-коммунального комплекса в России [Текст] / Т.А. Аверина, С.А. Баркалов, Ю.С. Лаврова / ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. Серия «Инновационная экономика: человеческое измерение». – 2018. – № 11. – С. 35-41.
- 89 Агеев А. И. Методика цифровой экономики в части управления и контрольной деятельности в реальном секторе экономики / А.И. Агеев, В.А. Радина // Экономические стратегии. – 2019. – Т. 21, № 3 (161). – С. 44-56.
- 90 Адезис, И. К. Идеальный руководитель : почему им нельзя стать и что из этого следует / Ицхак Калдерон Адизес; пер. с англ. [Т. Гутман]. – 7-е изд. – М. : Альпина Паблишерз, 2014. – 262 с.
- 91 Администрация Санкт-Петербурга. Портал ЖКХ Санкт-Петербурга [сайт] // URL: <http://gilkom-complex.ru>. (дата обращения 03.01.2022).
- 92 Алгазина, А. Ф. Функции саморегулируемых организаций: содержание и проблемы реализации // Правоприменение. – 2017. – №4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/funktsii-samoreguliruemyh-organizatsiy-soderzhanie-i-problemy-realizatsii>. (дата обращения 03.01.2022).
- 93 Алексеев, С. С. Механизм правового регулирования в социалистическом государстве . – М. : Юрид. лит., 1966. – 187 с.
- 94 Алексеев, Ю.Г. Судебник Ивана III. Традиция и реформа / Ю.Г. Алексеев; С.-Петерб. гос. ун-т. – СПб. : Дмитрий Буланин, 2001. – 446 с.

- 95 Андреев, А. В., Борисова, Л. М., Плучевская, Э. В. Основы региональной экономики : [Электронный ресурс] : учебное пособие для студентов, обучающихся по специальности «Национальная экономика» и другим экономическим специальностям / А. В. Андреев, Л. М. Борисова, Э. В. Плучевская; 2-е изд., стер. – М. : КноРус, 2015. – 334 с. – Режим доступа: <https://search.rsl.ru/ru/record/02000012858>. (дата обращения 03.012.2021).
- 96 Андрианов, В. Д. Теория саморегуляции рыночной экономики: новая концепция устойчивого развития / Владимир Андрианов. – М. : ФАЦ, 2007. – 389 с.
- 97 Анохин, П. К. Кибернетика функциональных систем : Избр. тр. / П. К. Анохин; Под общ. ред. К. В. Судакова. – М. : Медицина, 1998. – 397 с.
- 98 Арсеньева, Н. В. Планирование на предприятии: учебное пособие, направление подготовки бакалавр менеджмента 38.03.02 Менеджмент, профиль подготовки Производственный менеджмент / Н. В. Арсеньева, Е. В. Джамай, Н. В. Тарасова ; М-во образования и науки Российской Федерации, Федеральное гос. бюджетное образовательное учреждение высш. проф. образования МАТИ – Российский гос. технологический ун-т им. К. Э. Циолковского. (МАТИ), Каф. «Производственный менеджмент». – М. : МАТИ, 2015. – 119 с.
- 99 Асаул, А. Н., Асылбаев, А. Б., Ниязалиева, К. Н., Асаул, М. А. Динамика развития жилищного фонда в условиях прогнозируемого демографического роста в государствах – членах ЕАЭС // Жилищные стратегии. – 2021. – Том 8. – № 4. – С. 343-362. – doi: 10.18334/zhs.8.4.113688
- 100 Асаул, А. Н. Самоорганизация, саморазвитие и саморегулирование субъектов предпринимательской деятельности в строительстве / А.Н. Асаул, Н.Н. Загускин, Е. И. Рыбнов, Л. Ф. Манаков. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2013. – 320 с.
- 101 Афанасьев, В. Г. Мир живого: системность, эволюция и управление / В. Г. Афанасьев. – М. : Политиздат, 1986. – 333 с.
- 102 Барнард, Ч. И. Функции руководителя : власть, стимулы ценности в организации / Честер Барнард; [пер. с англ. В. Кошкина]. – М. : Социум, 2008. – XXXII, 332 с.
- 103 Бездудная, А. Г., Венгерцев, В. Г., Чернышова, К. О. Проблемы управления в области обращения отходов производства и потребления. // Проблемы современной экономики. – 2018. – № 4 (68). – С. 199-202.
- 104 Бездудная, А. Г., Трейман, М. Г., Чечина, О. С. Развитие систем ЖКХ в условиях цифровизации экономической деятельности / Г.А. Краюхина, Г.Л. Багиева // Сборник научных трудов по итогам II международной научно-практической конференции «Управление инновационными и инвестиционными процессами и изменениями в условиях цифровой экономики». – 2019. – С. 42-47.
- 105 Бекирова, О. Н. Формирование механизмов развития ЖКХ в муниципальных образованиях [Текст] / О.Н. Бекирова, М.С. Трифонова // Экономика и менеджмент систем управления. – 2018. – №4-3(30). – С. 318-324.

- 106 Белых, А. К. Управление и самоуправление : Соц. управление: сущность и перспективы развития / АН СССР. Ленингр. кафедра философии. Ленингр. гос. ун-т им. А.А. Жданова. – Ленинград : Наука. Ленингр. отд-ние, 1972. – 209 с.
- 107 Берталанфи, Л. Общая теория систем – обзор проблем и результатов // Системные исследования. – 1969. – С. 41-50.
- 108 Берталанфи, Л. История и статус общей теории систем // Системные исследования. Ежегодник, 1973. – М.: Наука, 1973. – С. 20– 37.
- 109 Бир, С. Кибернетика и менеджмент = Cybernetics and management / С. Бир ; пер. с англ. В. Я. Алтаева ; под ред. А. Б. Челюсткина ; предисл. Л. Н. Отоцкого; и 2-е изд. – М. : URSS, 2006 (М. : ЛЕНАНД). – 274 с.
- 110 Блауберг, И. В., Садовский, В. Н., Юдин, Э. Г. Системные исследования и общая теория систем. Ежегодник. – М.: Наука, 1969. – с.7-29.
- 111 Блауберг, И. В. Системный подход как предмет историко-научной рефлексии // Системные исследования. – М.: Наука, 1973.с.7–19.
- 112 Блауберг, И. В., Садовский, В. Н., Юдин, Э. Г. Философский принцип системности и системный подход // Вопросы философии. – 1978. – № 8. – С. 39-52.
- 113 Блауберг, И. В., Садовский, В. Н., Юдин, Э. Г. Системный подход // Новая философская энциклопедия / Ин-т философии РАН; Нац. обществ.-науч. фонд; Предс. научно-ред. совета В. С. Стёпин, заместители предс.: А. А. Гусейнов, Г. Ю. Семигин, уч. секр. А. П. Огурцов. – 2-е изд., испр. и допол. – М.: Мысль, 2010.
- 114 Бодякин, Ю. В. Институционализация общественных саморегулируемых организаций как элемента гражданского общества в России : социологический аспект : автореферат дис. ... кандидата социологических наук : 22.00.04 / Бодякин Юрий Иванович. – Ростов-на-Дону, 2008. – 20 с.
- 115 Большой сборник словарей русского языка. 5-9 классы: [орфографический словарь, толковый словарь, словарь синонимов и антонимов, словарь иностранных слов, фонетический разбор слова, разбор слова по составу] / [авт.-сост. Ефремова И. Б. и др.]. – СПб. : Литера, 2012. – 766 с.
- 116 Большой толковый словарь русского языка : А-Я / РАН. Ин-т лингв. исслед.; Сост., гл. ред. С. А. Кузнецов. – СПб. : Норинт, 1998. – 1534 с.
- 117 «Валовый региональный продукт с 1998г.» [Электронный ресурс] : статка. / Федер. служба гос. статистики, Территор. органы Федер. службы гос. статистики. Санкт-Петербург и Ленинградской области // URL: <https://petrostat.gks.ru/folder/132851>. (дата обращения – 23.11.2021)
- 118 Ванаг, В. К. Диссипативные структуры в реакционно-диффузных системах. эксперимент и теория. – М.: РХД, 2008. – 300 с.
- 119 Вебер, М. Хозяйство и общество : очерки понимающей социологии : [в 4 т.] / Макс Вебер. - М. : Высшая школа экономики, 2016-2019. - 24 см. Т. 2: Общности / пер. с нем. [И. А. Судариковой и др.] под общ. ред. Л. Г. Ионина. – 2017. – 428 с.
- 120 Веденов, М. Ф., Кремянский, В. И. К анализу общих и биологических принципов самоорганизации // Системные исследования. – М.: Наука,

1969. – 204 с.
- 121 Ведрученко, В. Р., Крайнов, В. В., Кокшаров, М. М., Галимский Е. В. О системном подходе в методологии научных исследований // ОНВ. – 2002. – №19. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-sistemnom-podhode-v-metodologii-nauchnyh-issledovaniy>. (дата обращения 03.02.2022).
- 122 Викторov, М. Ю. Саморегулирование как фактор устойчивого развития строительной сферы : теория, методология, практика : диссертация ... доктора экономических наук : 08.00.05 / М. Ю. Викторov. – М., 2010. – 347 с.
- 123 Винер, Н. Кибернетика и общество / Норберт Винер; Пер. с англ. Е. Г. Панфилова; Предисл. и примеч. И. Г. Поспелова. – М. : Тайдекс Ко, 2002. – 182 с.
- 124 Витте, С. Ю. Конспект лекций о народном и государственном хозяйстве, Читанных его императорскому высочеству великому князю Михаилу Александровичу в 1900-1902 годах / С. Ю. Витте. – М. : Фонд экон. кн. «Начала», 1997. – 511 с.
- 125 Воскобойников, А. Э. Системные исследования: базовые понятия, принципы и методология // Знание. Понимание. Умение. – 2013. – № 6 (ноябрь – декабрь).
- 126 Гаврилов, Д. А. «Управление производством на базе стандарта MRP II». 2-е изд. – СПб: Питер, 2005. – 416 с.
- 127 Гавриченко, А. А. Концептуальные основы развития жилищной политики на основе доверительного управления многоквартирными домами // Креативная экономика. – 2022. – Том 16. – № 1. – С. 227-244. – doi: 10.18334/ce.16.1.114086.
- 128 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.
- 129 Ганзен, В. А. Системный подход в психологии : конспект лекций / В. А. Ганзен. – Л. : ЛГУ, 1983. – 51 с.
- 130 Голубков, Е. П. Системный анализ в управлении народным хозяйством [Текст] : (Учеб. пособие) / Моск. ин-т нар. хоз-ва им. Г. В. Плеханова. Кафедра управления нар. хоз-вом. – М. : [МИНХ], 1975. – 121 с.
- 131 Государственное регулирование национальной экономики : учебное пособие для студентов высших учебных заведений, обучающихся по экономическим специальностям и направлениям / А. М. Бабашкина. – М. : Финансы и статистика, 2007. – 476, с.
- 132 Гронский, П. П. Общинное управление в главнейших государствах Германии / П.П. Гронский. – Петроград : тип. Р.Г. Шредера, 1916. – VIII, 437 с.
- 133 ГУП ТЭК [сайт] // URL: <https://gptek.spb.ru/>. (дата обращения – 05.03.2022).
- 134 ГУП Водоканал Санкт-Петербурга [сайт] // URL: <http://www.vodokanal.spb.ru>. (дата обращения – 05.03.2022).
- 135 Данилов, Ю. А. Возникновение и эволюция понятия «самоорганизация» // Синергетика. Труды семинара. Т. 4. – М. : МГУ, 2001. – С. 80-83.

- 136 Данные о фактической среднемесячной температуре воздуха за отопительные сезоны : ФГБУ Северо-западное управление по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды. [сайт] // URL: <http://www.meteo.nw.ru/articles/index.php?id=716>. (дата обращения – 05.03.2022).
- 137 Дженкс, Э. Английское право: (Источники права. Судоустройство. Судопроизводство. Уголовное право. Гражданское право) / Эдуард Дженкс, заслуж. проф. Лондон. ун-та ; Пер. Л. А. Лунц ; Предисл. М. М. Исаева и Л. А. Лунц, [с. 5-12]. – М. : Юрид. изд-во, 1947 (Ленинград : тип. им. Евг. Соколовой). – 378 с.
- 138 Договор имущественного найма (аренды) по российскому дореволюционному гражданскому праву. [Электронный ресурс] //URL: [https://studbooks.net/972387/pravo/istoriya\\_razvitiya\\_normativno\\_pravovoy\\_osnovu\\_arendnyh\\_otnosheniy](https://studbooks.net/972387/pravo/istoriya_razvitiya_normativno_pravovoy_osnovu_arendnyh_otnosheniy). (дата обращения – 05.03.2022).
- 139 Долинская, В. В. Частноправовые формы и методы экономического саморегулирования // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2009. – N 2.
- 140 Доклад ЦСУ СССР о результатах единовременного выборочного обследования состава семей рабочих и служащих, их денежных доходов. // РГАЭ Ф.1562, Оп.41, Д.183.
- 141 Доходы и расходы домашних хозяйств населения Санкт-Петербурга. Статистический бюллетень. 2021 г. Расходы на оплату услуг. [Электронный ресурс] : стат. сб-к. / Федер. служба гос. статистики, Территор. органы Федер.службы гос. статистики. Санкт-Петербург и Ленинградской области // URL: <https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/SUUQIfH6/15000121.pdf>. (дата обращения – 02.02.2022). С. 18
- 142 Жилищное хозяйство в России. 2002: Стат. Сб./ Госкомстат Ж72 России. – М., 2002. – 237 с. [Электронный ресурс] : стат. сб. / Федер. служба гос. статистики // URL: [https://gks.ru/bgd/regl/B02\\_62/Main.htm](https://gks.ru/bgd/regl/B02_62/Main.htm). (дата обращения – 02.02.2022).
- 143 Жилищное хозяйство в России. 2019: Стат. сб./ Росстат. – М., 2019. – 78 с. [Электронный ресурс] : стат. сб. / Федер. служба гос. статистики // URL: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Jil-kom\\_hoz-o%202019.pdf](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Jil-kom_hoz-o%202019.pdf). (дата обращения – 02.02.2022).
- 144 Зарубежная практика функционирования строительных саморегулируемых организаций [Электронный ресурс]. URL: <https://lektsia.com/11x244c.html>. (дата обращения – 02.02.2022).
- 145 Иванова, И., Стрэнд, О., Лейдесдорфф, Л. Синергия и цикличность региональных инновационных систем: пример Норвегии // Форсайт. – 2019. – №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sinergiya-i-tsiklichnost-regionalnyh-innovatsionnyh-sistem-primer-norvegii>. (дата обращения – 02.02.2022).
- 146 Индекс потребительских цен : Справочная информация. Материал подготовлен специалистами КонсультантПлюс по данным Росстата. [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19571/63278f1a827deba2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19571/63278f1a827deba2)

- 3d096fc5252e3c5c2a93c0e9. (дата обращения – 02.02.2022).
- 147 Исаков, В. Б., Кашанина, Т. В., Самигуллин, В. К. Индивидуальное регулирование общественных отношений как элемент системы правового регулирования: Сб. аспирантских работ. Вып. 17. Свердловск, 1974. С. 3-12.
- 148 Исаев, И. А. История государства и права России: Учебник / И.А. Исаев; 3. изд., перераб. и доп. – М. : Юристъ, 2004 (ОАО Можайский полигр. комб.). – 797 с.
- 149 Исерлис, Ю. Э. Системное проектирование двигателей внутреннего Сгорания [Текст] / Ю. Э. Исерлис, В. В. Мирошников. – Ленинград : Машиностроение. Ленингр. отд-ние, 1981. – 255 с.
- 150 Итоги комплексного наблюдения условий жизни населения Санкт-Петербурга. Статистический бюллетень. 2021. [Электронный ресурс] : стат.сб. / Федер. служба гос. статистики, Территор. органы Федер. службы гос. статистики. Санкт-Петербург и Ленинградской области // URL:  
<https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8%20%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%BD%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D1%8E%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%B9%20%D0%B6%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B8%20%D0%BD%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3%D0%B0.pdf> С 27, 28, 40, 46.(дата обращения – 02.02.2022) .
- 151 Каган, М. С. Системный подход и гуманитарное знание : Избр. ст. / М. С. Каган; ЛГУ. – Л. : Изд-во ЛГУ, 1991. – 3831] с.
- 152 Кибернетика и право / Д. А. Керимов, чл.-кор. АН СССР, В. Н. Кудрявцев, д-р юрид. наук, А. А. Эйсман, д-р юрид. наук и др. – М. : Знание, 1970. – 79 с.
- 153 Классификация операции доверительного управления как объект бухгалтерского учета. [Электронный ресурс]. URL:  
[https://vuzlit.ru/625966/klassifikatsiya\\_operatsiy\\_doveritelnogo\\_upravleniya](https://vuzlit.ru/625966/klassifikatsiya_operatsiy_doveritelnogo_upravleniya).
- 154 Клир, Джордж. Системология. Автоматизация решения системных задач / Дж. Клир; Перевод с англ. М. А. Зуева; Под ред. А. И. Горлина. – М. : Радио и связь, 1990. – 538 с.
- 155 Князева, Е. Н. Синергетика. : нелинейность времени и ландшафты коэволюции / К. Н. Князева, С. П. Курдюмов ; вступ. ст. Г. Г. Малинецкого. – М. : КомКнига, 2007. – 2682 с.
- 156 Князева, Е.Н, Курдюмов, С.П. Принципы коэволюции сложных систем и социальное управление // Синергетика и социальное управление. – М.: РАГС, 1998. – С. 8-18.
- 157 Ковалев, В. В, Экономический словарь : экон. термины и экономический сленг : 3000 слов / В. В. Ковалев. – Ростов-на-Дону : Феникс, 2009. – 283 с.

- 158 Колябин, А. Ю. Саморегулируемая организация арбитражных Управляющих как юридическое лицо : монография / А. Ю. Колябин ; Международный юридический ин-т, Волжский фил. – М. : Международный юридический ин-т, 2011. – 151 с.
- 159 Концепия и самоорганизации: становление нового образа научного мышления : Учеб. пособие для студентов и аспирантов / [Белкин П. Г. и др.]. – М. : Наука : ИФ «Наука-Философия, социол., психология, право», 1994. – 206 с.
- 160 Корпоративное управление: вопросы теории, проблемы практики: коллективная монография. Под ред. М.В. Мельник, Ю.И. Растовой. СПб.: Изд-во СПбГЭУ, 2017. – 230 с.
- 161 Корпоративное управление и корпоративные финансы в акционерных обществах с государственным участием : учебник для направления магистратуры «Экономика» : в 2 т. / [Эскиндаров М. А., Федотова М. А., Беляева И. Ю. и др.] ; под редакцией М. А. Эскиндарова, М. А. Федотовой, С. Ю. Попкова. – М. : Кнорус, 2019. Т. 1: Специфика корпоративного управления. – 517 с.
- 162 Костюк, В. Н. Изменяющиеся системы / В. Н. Костюк; Рос. АН, ВНИИ систем. исслед. – М. : Наука, 1993. – 344 с.
- 163 Кравченко, А. И. История менеджмента / А. И. Кравченко; 4-е изд. – М. : Акад. Проект : Трикта, 2004 (Киров : ОАО Дом печати – Вятка). – 555 с.
- 164 Крючкова, П. В. Саморегулирование как дискретная институциональная Альтернатива регулирования рынков : диссертация ... доктора экономических наук : 08.00.01. – М., 2005. – 283 с.
- 165 Кузнецов, С. В., Растова, Ю. И., Растов, М. А. Рейтинговая оценка качества жизни в российских регионах // Экономика региона. – 2017. – №1. – С. 137-146.
- 166 Кузякин, С. В. Административное право Российской Федерации [Текст] : учебное пособие / С. В. Кузякин, Ю. П. Кузякин. – Одинцово : Одинцовский гуманитарный ун-т, 2015. – 228 с.
- 167 Курочкина, А. А. Стратегия социально-экономического развития национальной экономики в условиях экономического роста : монография / А. А. Курочкина, А. В. Панков, А. Н. Петров ; Федер. агентство по образованию, Гос. образоват. учреждение высш. проф. образования «Санкт-Петербург. гос. ун-т экономики и финансов». – СПб. : Изд-во С.-Петерб. гос. ун-та экономики и финансов, 2006. – 159 с.
- 168 Лаврентьева, Е. А. Корпоративное управление жилищно-коммунальным хозяйством региона / Е. А. Лаврентьева, Е. Н. Панина. – СПб. : ПаркКом, 2008. – 220 с.
- 169 Лексин, В. Н. Государство и регионы =State and regions : теория и практика государственного регулирования территориального развития / В. Н. Лексин, А. Н. Швецов ; Российский фонд правовых реформ, Фонд правовых проблем федерализма и местного самоуправления; 5-е изд. – М. : URSS, 2009. – 366 с.
- 170 Лекторский, В. А., Садовский В. Н. О принципах исследования систем. //

- «Вопросы философии».—1960.— № 8.— С. 76.
- 171 Лефевр, В. А. О самоорганизующихся и саморефлективных системах и их исследовании. Проблемы исследования систем и структур. — М., 1965. С. 61–68. // Электронная публикация: Центр гуманитарных технологий. — 17.10.2006. URL: <https://gtmarket.ru/library/articles/526>. (дата обращения — 13.01.2022).
- 172 Лотфи, А. Заде, Основы нового подхода к анализу сложных систем и процессов принятия решений (пер. с англ. В. А. Горелик, С. А. Орловский, Н. И. Ринго) // Математика сегодня. — М., Знание, 1974. — С. 5-48.
- 173 Луман, Н. Общество как социальная система (Общество общества ЧИ). — М.: Логос, 2004. — 232 с.
- 174 Маркин, Д. Н. Соотношение государственного регулирования и саморегулирования предпринимательской деятельности // Социально-экономические науки и гуманитарные исследования. — 2015. — №9. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sootnoshenie-gosudarstvennogo-regulirovaniya-i-samoregulirovaniya-predprinimatelskoj-deyatelnosti>. (дата обращения — 13.01.2022).
- 175 Мартынов, Л. М. Механизм самоорганизации в виртуальной бизнес-среде [Текст] : учебно-методическое пособие / Л. М. Мартынов. — Липецк : Гравис, 2012. — 136 с.
- 176 Методы системного анализа в проблемах рационального использования ресурсов : Некоторые модели соц.-экон. систем : Сборник / [Под ред. чл.-кор. АН СССР Н.Н. Моисеева] ; Науч. Совет Методы систем. анализа в проблемах рационального использования вод. ресурсов ВЦ АН СССР. — М. : [б. и.], 1977. — 135 с.
- 177 Мейер, К. Корпоративное управление в условиях рыночной экономики и экономики переходного периода // Корпоративное управление. Владельцы, директора и наемные работники акционерного общества. — М.: Джон Уайли энд Санз, 1996. — С. 24.
- 178 Минаев, Н. Ф. Саморазвитие и саморегулирование экономики : теория, методология, практика / Н. Ф. Минаев. — СПб. : Изд-во Политехнического ун-та, 2008. — 278 с.
- 179 Можейко, М. А. Синергетика // Всемирная энциклопедия: Философия ; Гл. науч. ред. и сост. А.А. Грицианов. — М. : АСТ, Мн. : Харвест, Современный литератор, 2001. — С. 925.
- 180 Моисеев, Н.Н. Методы информатики в управлении народным хозяйством : [Учеб. пособие] / Н. Н. Моисеев; Акад. нар. хоз-ва при Совете Министров СССР, Каф. автоматизир. систем управления и экон.-мат. методов. — М. : АНХ СССР, 1988. — 118 с.
- 181 Мхитарян, Ю. И. Правовые аспекты развития саморегулирования строительного комплекса // Вестник СГЮА. — 2017. — №6 (119).
- 182 Нарышкина, Р. Л. Доверительная собственность в гражданском праве Англии и США : Учебное пособие / Р. Л. Нарышкина ; Ун-т дружбы народов им. Патриса Лумумбы. Кафедра гражданского уголовного права. — М. : [б. и.], 1965. — 35 с.

- 183 Общие принципы самоорганизации в природе и в обществе : об истории синергетики / Г. Хакен, П. Плат, В. Эбелинг, Ю. Романовский. – М. ; Ижевск : Ин-т компьютерных исследований, 2018. – 419 с.
- 184 О состоянии развития саморегулирования предпринимательской и профессиональной деятельности в Российской Федерации 2019 г. : доклад Минэкономразвития России [Электронный ресурс] // URL: // [https://economy.gov.ru/material/file/71ab8a88b5aa8b51bde0a1699352f647/Doklad\\_2019.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/71ab8a88b5aa8b51bde0a1699352f647/Doklad_2019.pdf). (дата обращения – 05.03.2022).
- 185 Ожегов, С. И. Толковый словарь русского языка : 72500 слов и 7500 фразеол. выражений / С. И. Ожегов, Н. Ю. Шведова; Рос. АН, Ин-т рус. яз., Рос. фонд культуры; 2-е изд., испр. и доп. – М. : Азъ, 1995. – 907 с.
- 186 Ольве, Н.Г., Рой, Ж., Веттер, Магнус \_Оценка эффективности деятельности компании. Практическое руководство по использованию сбалансированной системы показателей: Пер. с англ. – М. : Издательский дом «Вильямс», 2004. – 304 с.
- 187 Орехов, С. А. Диверсифицированные корпоративные объединения: проблемы статистического анализа : Монография / Орехов С. А. – М. : Буквица, 2000. – 121 с.
- 188 Основные показатели жилищных условий населения Санкт-Петербург в 2020 году. /Петростат. – СПб., 2021. – 247 с. [Электронный ресурс] : стат. Сб. / Федер. служба гос. статистики, Территор. органы Федер. службы гос. статистики. Санкт-Петербург и Ленинградской области // URL: [https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/11000121\\_122020\(2\).pdf](https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/11000121_122020(2).pdf).\_\_С. 75-76/ – (дата обращения- 02.02.2022).
- 189 Очерк зарубежной практики саморегулирования строительной деятельности / [Казинец Л. А.и др. ; Ассоц. строителей России]. – М. : Граница, 2006. – 101 с.
- 190 Основные фонды Санкт-Петербурга в 2017 г. Стат.сб.\Петростат.-СПб., 2018. – 58 с. [Электронный ресурс] : стат. сб. / Федер. служба гос. статистики, Территор. органы Федер.службы гос. статистики. Санкт-Петербург и Ленинградской области // URL: <https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/Основные%20фонды%20Санкт-Петербурга%20в%202017%20году.pdf> (дата обращения – 02.02.2022).
- 191 Сравнительный анализ систем саморегулирования строительных отраслей в зарубежной практике. [Электронный ресурс] URL: <https://lektsia.com/11x244a.html>.(дата обращения – 02.02.2022).
- 192 Панина, Е. Н. Роль корпоративного управления многоквартирными домами в повышении корпоративной социальной ответственности жилищно-коммунального хозяйства // Социальное предпринимательство и корпоративная социальная ответственность. – 2021. – Том 2. – № 4. – С. 418. – doi: 10.18334/social.2.4.113594.
- 193 Панина, Е. Н. Корпоративное управление жилищно-коммунальным хозяйством региона : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05. – СПб., 2007. – 222 с.
- 194 Панина , Е. Н., Гавриченко, А. А., Гавриченко, С. А. «Особенности рас-

- смотрения исков по взысканию задолженности по внесению платы за жилое помещение» // ЖКХ–Мих. – 2021. – №4. – С. 39-41.
- 195 Панина, Е. Н., Гавриченко, А. А., Гавриченко, С. А. Концепция обязательного саморегулирования управления многоквартирными домами // Креативная экономика. – 2022. – Том 16. – № 1. – С. 205-226. – doi: 10.18334/ce.16.1.114046.
- 196 Панина, Е. Н., Гавриченко, А. А., Гавриченко, С. А. «Доверительное управление многоквартирными домами» // Коммунальный комплекс России. – 2022. . – № 1 (211). – С. 15-18.
- 197 Панина, Е. Н., Гавриченко, А. А., Гавриченко, С. А. Теневая экономика в сфере управления многоквартирными домами // Теневая экономика. – 2022. – Том 6. – № 1. – doi: 10.18334/tek.6.1.113983
- 198 Панина, Е. Н., Гавриченко, А. А., Гавриченко, С. А., Соломина, Я. И. Роль договорного регулирования доверительного управления многоквартирными домами в укреплении экономической безопасности страны // Экономика, предпринимательство и право. – 2022. – Том 12. – № 1. – С. 411-426. – doi: 10.18334/epp.12.1.114055, с. 413,414, 418
- 199 Панина, Е. Н., Гавриченко, А. А., Гавриченко, С. А., Михайлов, И. П., Большакова, М. М. Особенности теневой и неформальной экономики в жилищно-коммунальном хозяйстве // Теневая экономика. – 2021. – Том 5. – № 4. – С. 327-340. – doi: 10.18334/tek.5.4.113771. с. 331
- 200 Паск, Г. Модель эволюции // Принципы самоорганизации. – М.: Мир, 1966.
- 201 Пискун, Е. И. Корпоративные предпринимательские структуры: механизм координации инновационно-инвестиционной деятельности. // Друкеровский вестник. – 2019. – № 5 (31). – С. 90-97.
- 202 Поляков, С. Ю. Институт саморегулирования в США: история и современность. // Международный журнал гражданского и торгового права.– 2017. – № 3. – С. 51-53.
- 203 Поляков, А. Н. Административное управление Анри Файоля (рус.) // Management. – 2020. – № 3 (55) – С. 74-80.
- 204 Поляков, С. И. Программное обеспечение систем управления «умным» жилым домом [Текст] / С.И. Поляков, В.И. Акимов, А.В. Полуказаков, В.К. Зольников, П.В. Енин // Моделирование систем и процессов. – 2021. Т. 14. Вып. № 1. – С. 58-67.
- 205 Право собственности : актуальные проблемы : [монография] / [О. А. Беляева и др.] ; отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров ; Ин-т законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации. – М. : Статут, 2008. – 729 с.
- 206 Приватизация жилищного фонда в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в 2020 году. [Электронный ресурс] : стат-ка. / Федер. служба гос. статистики, Территор. органы Федер. службы гос. статистики. Санкт-Петербург и Ленинградской области //URL: <https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/Axq8ounA/Приватизация%20жилищного%20фонда.pdf>. (дата обращения – 02.03.2022).

- 207 Пригожин, И. Р. Самоорганизация в неравновесных системах: от диссипативных структур к упорядоченности через флуктуации. – М.: Мир, 1979. – 512 с.
- 208 Пригожин, И.Р. Порядок из хаоса : Новый диалог человека с природой / И. Пригожин, И. Стенгерс; [Пер. с англ.: Ю.А. Данилов]; 4. изд., стер. – М. : УРСС, 2003 (Рохос). – 310 с.
- 209 Пуанкаре, А. Избранные труды в трех томах. Т.1. М.: Наука, 1971, 772 с.
- 210 Работа водопровода и канализации в Санкт-Петербурге в 2020 году. [Электронный ресурс] : стат-ка. / Федер. служба гос. статистики, Территор. органы Федер.службы гос. статистики. Санкт-Петербург и Ленинградской области // URL: <https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/wjXF1tKB/Работа%20водопровода%20и%20канализации%20в%20Санкт-Петербурге%20%20в%202020%20году.pdf>. (дата обращения – 03.03.2022).
- 211 Развитие саморегулирования бизнеса и государственное вмешательство в экономику // Информационно-аналитический бюллетень БЭА. – 2004. – № 59.
- 212 Рапопорт, А. Принцип математического изоморфизма в общей теории систем Системные исследования. Методологические проблемы. АН СССР, Институт истории естествознания и техники. – М.: «Наука», 1973. – С. 63-75.
- 213 Раппопорт, А. Различные подходы к общей теории систем.Различные подходы к общей теории систем. – В кн.: Системные исследования. Ежегодник. – М.: Наука, 1969.
- 214 Растова Ю. И. Корпоративное управление: методические императивы совершенствования. СПб.: Изд-во СПбГЭУ, 2016. – 113 с
- 215 Российская газовая энциклопедия / гл. ред. Р. И. Вяхирев ; редкол. : Н. К. Байбаков [и др.]. – М. : Большая Рос. энцикл., 2004. – 523 с.
- 216 Россия в цифрах. 2020: Крат.стат.сб./Росстат. – М., Р76 2020 – 550 с. [Электронный ресурс] : стат. сб. / Федер. служба гос. статистики // URL: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/GOyirKPV/Rus\\_2020.pdf](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/GOyirKPV/Rus_2020.pdf). С. 135. (дата обращения – 02.03.2022).
- 217 Ряховская, А. Н. Анализ международной практики саморегулирования в отраслях экономики [Текст] : монография. – М. : РУСАЙНС, 2017. – 167 с.
- 218 Саморегулирование в США [Электронный ресурс] // Век качества. – 2010. – №2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/samoregulirovanie-v-ssha>. (дата обращения – 02.03.2022).
- 219 Саморегулирование : Пособие для предпринимателей / Ин-т нац. проекта «Обществ. Договор»; [М.Н. Гладкова и др.]. - М. : Спрос, 2002. - 183 с.
- 220 Санкт-Петербург'2020 Краткий статистический сборник/Петростат. — СПб., 2021. — 92 с. [Электронный ресурс] : стат.сб. / Федер. служба гос. статистики, Территор. органы Федер. службы гос. статистики. Санкт-Петербург и Ленинградской области // URL: [https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/КПИ04w9/11000321\\_122020.pdf](https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/КПИ04w9/11000321_122020.pdf). С.35. (дата обращения – 02.03.2022).

- 221 Садовский, В. Н. Основания общей теории систем. Логико– методологический анализ. М.: Наука, 1974.
- 222 Саймон, Г. А. Теория принятия решений в экономической теории и в науке о поведении // Вехи экономической мысли Т.2. Теория фирмы / Под ред. В. М. Гальперина. – СПб.: Экономическая школа, – 2000 – С. 54 – 72. – 534 с.
- 223 Сачков, Ю. В. Вероятностная революция в науке : (Вероятность, случайность, независимость, иерархия) / Ю. В. Сачков; Рос. акад. наук. Ин-т философии. – М. : Науч. мир, 1999. – 142 с.
- 224 Сведения о снабжении теплоэнергией населения в Санкт-Петербурге в 2020 году . [Электронный ресурс] : [Электронный ресурс] : стат-ка. / Федер. служба гос. статистики, Территор. органы Федер. службы гос. статистики. Санкт-Петербург и Ленинградской области // URL:  
<https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/n6PbVXF6/Сведения%20о%20снабжении%20теплоэнергией%20населения%20в%20Санкт-Петербурге%20в%202020%20году.pdf>. (дата обращения – 03.02.2022).
- 225 Системные исследования : ежегодник / Российская акад. наук, Ин-т системного анализа, Московский ин-т экономики, политики и права. – М. : Едиториал УРСС, 1969. – 196 с.
- 226 Серебрякова, И. А. Методика оптимизации тарифов на ремонт и содержание жилья [Текст] / И.А. Серебрякова, В.М. Круглякова // Организатор производства. Т. 29. № 3. 2021. С.150-159. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=47114429> (дата обращения – 21.01.2022).
- 227 Словарь русского языка: В 4-х т. / РАН, Ин-т лингвистич. исследований; Под ред. А. П. Евгеньевой; 4-е изд., стер. – М.: Рус. яз.; Полиграфресурсы, 1999. Т. 1. А-Й. – 702 с.
- 228 Словарь иностранных слов. 15-е изд., испр. – М. : Рус. яз., 1988. – 608 с.
- 229 Смирнова, Г. Н. Проектирование экономических информационных систем : Учеб. для студентов экон. вузов, обучающихся по специальности «Прикладная информатика в экономике», «Прикладная информатика в менеджменте», «Прикладная информатика в юриспруденции» / Г. Н. Смирнова, А. А. Сорокин, Ю. Ф. Тельнов. – М. : Финансы и статистика, 2003. – 509 с.
- 230 Сорокин, Д. Е. Саморегулирование в социалистической экономике / Д. Е. Сорокин. – М. : Экономика, 1990. – 157 с.
- 231 Справка ЦСУ СССР Л.М. Кагановичу о состоянии городского жилищного фонда в 1940–1952 гг. // Сборник документов «Советская жизнь. 1945–1953 гг.» М.: РОССПЭН, 2003.
- 232 СРО в Великобритании. [Электронный ресурс] : URL: [http://www.all-sro.ru/sro\\_in\\_the\\_world/sro-v-es/sro-v-velikobritanii\\_](http://www.all-sro.ru/sro_in_the_world/sro-v-es/sro-v-velikobritanii_) (дата обращения – 03.02.2022).
- 233 Суханов, В. А. Автоматическое регулирование и оперативное управление на основе программно-технических комплексов [Электронный ресурс]. –

- М. : МГТУ им. Н. Э. Баумана, 2007. – 88 с. – Режим доступа: <https://dlib.rsl.ru/02000016899> (дата обращения – 22.02.2022).
- 234 Суханов, Е. А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве // Журнал российского права. – 2006. – № 12. – С. 42-50.
- 235 Тарифы на содержание и ремонт жилых помещений в Санкт-Петербурге [Электронный ресурс]. URL: [http://youhouse.ru/tarify\\_zhkh/sankt-peterburg%20remont%20romewenija.php](http://youhouse.ru/tarify_zhkh/sankt-peterburg%20remont%20romewenija.php). (дата обращения – 02.02.2022).
- 236 Тарифы 2021 : Администрация Санкт-Петербурга [сайт] // URL: <https://www.gov.spb.ru/helper/tarif/tarify-2021>. (дата обращения – 02.02.2022).
- 237 Тейлор, Ф. У. Принципы научного менеджмента / Тейлор Фредерик Уинслоу; Пер. с англ. А. И. Зак. – М. : Изд-во стандартов, 1991. – 104 с.
- 238 Тимофеева, Т. Ф., Зиновьева, Л. Г. Государственное регулирование предпринимательской деятельности // Вестник РУК. – 2016. – №2 (24). – С. 135.
- 239 Тихомиров, Ю. В. Публичное право : Учеб. для юрид. фак. и вузов / Ю. А. Тихомиров. – М. : Бек, 1995. – X, 485 с.
- 240 Тихомиров, Ю.А. Право и саморегулирование // Журнал российского права. – 2005. – № 9 (105).
- 241 Торопцев, Е. Л., Таточенко Т. В. Регион – централизирующее ключевое звено существования государства // Региональная экономика: теория и практика. – 2011. – № 3.
- 242 Титов, В. Н. Теория и история менеджмента : учебник и практикум для Академического бакалавриата / В. Н. Титов, Г. Н. Суханова. – М.: Юрайт, 2017. – 516 с.
- 243 Тосунян, Г. А. Банковское саморегулирование : монография / Г. А. Тосунян. – М. : СПЕЦ-АДРЕС, 2006. – 303 с.
- 244 Толковый словарь русского языка : [в 4 томах] / сост. В. В. Виноградов [и др.] ; под ред. Д. Н. Ушакова ; гл. ред. Б. М. Воли и Д. Н. Ушакова. – М. : Терра-Кн. клуб, 2007.
- 245 Толковый словарь современного русского языка : Языковые изменения конца XX столетия / Рос. акад. наук. Ин-т лингвист. исслед. ; под ред. Г. Н. Скляревской. – М. : Астрель : АСТ, 2001. – 894 с.
- 246 Троекуров, П. С. Тенденции развития финансово-правовых основ саморегулирования на рынке инвестиционных ценных бумаг // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Юридические науки. – 2016. – № 2. – С. 105-119.
- 247 Тюменев, А. И. Государственное хозяйство древнего Шумера / Акад. наук СССР. Ин-т истории. – М. ; Ленинград : Изд-во Акад. Наук СССР, 1956. – 519 с.
- 248 Уёмов, А. И. Логический анализ системного подхода к объектам и его место среди других методов исследования // Системные исследования. Ежегодник 1969. – М., 1969. – С. 30-96.
- 249 Украинцев, Б. С. Самоуправляемые системы и причинность. – М. : Мысль, 1972. – 254 с.

- 250 Управление – это наука и искусство : [Сборник / Сост. Г. Л. Подвойский]. – М. : Республика, 1992. – 349 с.
- 251 Уровень инфляции в Российской Федерации в 2021 году [Электронный ресурс]. URL: <https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation>. (дата обращения – 02.02.2022).
- 252 Файоль, А. Общее и промышленное управление / А. Файоль ; пер. Б. В. Бабина-Кореня с предисл. А. К. Гастева. – М. : Центральный институт труда, 1923. – 122 с.
- 253 Фирова, И. П., Редькина, Т. М., Бызова, М. А. Современные особенности развития сферы ЖКУ // Глобальный научный потенциал. – 2020. – № 12 (117). – С. 324-326.
- 254 Фрейдина, Е. В. Исследование систем управления : учебное пособие для магистров : учебное пособие по специальности «Менеджмент организации»/ Е. В. Фрейдина ; под ред. Ю. В. Гусева; 7-е изд., стер. – М. : Изд-во Омега-Л, 2014. – 367 с.
- 255 Хакен, Г. Синергетика [Текст] = Synergetics : принципы и основы, перспективы и приложения / Г. Хакен ; под ред. и с предисл. Ю. Л. Климонтовича, С. М. Осовца ; пер. с англ. В. И. Емельянова, В. О. Малышенко; Изд. 2-е, доп. – М. : URSS, 2015.
- 256 Халфина, Р. О. Общее учение о правоотношении / Ин-т государства и права АН СССР. – М. : Юрид. лит., 1974. – 351 с.
- 257 Харламова, Т. Л., Осипова К. В. Анализ систем тепло – электроснабжения Санкт-Петербурга: исходные условия для внедрения электроснабжения // Петербургский экономический журнал. – 2018. – № 1. – С. 87-143.
- 258 Харитонова, Ю. С. Отражение функции управления в институтах гражданского права : автореферат дис. ... доктора юридических наук : 12.00.03 / Харитонова Ю. С. – М., 2011. – 68 с.
- 259 Холодилин, К. А. Мировые тенденции государственной жилищной политики // Жилищные стратегии. – 2019. – Том 6. – № 1. – С. 9-44. – doi: 10.18334/zhs.6.1.40121.
- 260 Холл, А. Д., Фейджин, Р. Е. Определение понятия системы // Исследования по общей теории систем. Сборник переводов с польского и английского. – М.: Прогресс, 1969. – С. 252-286.
- 261 Чатуев, Ф. Ю. Взаимодействие государства и саморегулируемых организаций на инвестиционном рынке: Дис. ... канд. экон. наук. М., 2007. С. 31.
- 262 Чекалин В. С., Краснова, А. В. Развитие рынка теплоснабжения в Санкт Петербурге // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2021. – №3-2.
- 263 Черданцев, А. Ф. Системообразующие связи права // Советское государство и право. –1974.– № 8.– С. 11.
- 264 Чернавский, Д. С. Синергетика и информация : динамическая теория информации / Д. С. Чернавский ; предисл. и послесл. Г. Г. Малинецкого; 3-е изд., доп. – М. : URSS, 2009. – 300 с.
- 265 Черч, Г. Основы управления производством / Г. Черч; Сокращенный пер. с англ. А. Ромма. – М. : НКРКИ СССР, 1927. – 103 с.
- 266 Чуйкин, А. М. Основы менеджмента : Учеб. пособие / А. М. Чуйкин; Ка-

- линингр. гос. ун-т. – Калининград : КГУ, 1996. – 104 с.
- 267 Шарпен, Д. Хаммурапи, царь Вавилона / Доминик Шарпен ; [Российский гос. гуманитарный ун-т, Ин-т восточных культур и античности]. – М. : Российский гос. гуманитарный ун-т (РГГУ), 2013. – 310 с.
- 268 Шаститко, А. Е. Новая институциональная экономическая теория / А. Е. Шаститко; Моск. гос. ун-т им. М. В. Ломоносова. Экон. фак.; 3. изд. – М. : ТЕИС, 2002. – 591 с.
- 269 Шрейдер, Ю. А. Особенности описания сложных систем // Системные исследования. Методологические проблемы. АН СССР, ВНИИСИ. – М.: «Наука», 1983. – С.107-124.
- 270 Эшби, У. Р. Введение в кибернетику = An Introduction to cybernetics / У. Росс Эшби ; пер. с англ. Д. Г. Лахути ; под ред. В. А. Успенского ; предисл. А. Н. Колмогорова; 4-е изд. – М. : URSS, 2009. – 432 с.
- 271 Юдин, Б.Г. Процессы самоорганизации в малых группах. Системные исследования. Указ. соч с.198,199, 200.
- 272 Bertalanffy, L. von. An Outline of General Sistem Theory I I  
The British Journal fon the Philosophy of Science. – 1950. – N2. – Voi. 1. – P. 143.
- 273 Fayol, Henri. Administration industrielle et générale / Paris. – Dunod et Pinat. – 1917. – p. 11.
- 274 Motion and Time Study: Design and Measurement of Work, edition, R. M. Barnes, John Wiley & Sons, New York, 1968.
- 275 Henderson, M. Todd. Self-Regulation for the Mortgage Industry // University of Chicago Legal Forum; 2013, p.269.
- 276 Chandler, A. Strategy and Structure: chapters in the history of the industrial enterprise, 19th edition, 1995.
- 277 Gulick, L. H., Urwick L. F. Papers on the Science of Administration. N. Y. : Institute ofPublic Administration, Columbia University, 1937.
- 278 Gulick, L. Management Is a Science // Academy of Management Journal. – 1965. – Vol. 8.– № 1. P. 7-13.
- 279 Turing, Alan M. Rounding-Off Errors in Matrix Processes // Quarterly Journal of Mechanics and Applied Mathematics. – 1948. – Сентябрь (т. 1). – С. 287-308.
- 280 The Principles of Scientific Management, F. W. Taylor, Harper & Brothers, New York, 1911 г.
- 281 Underbill, A. The law relating to private trusts and trustees. L., 1926. P. 3.

## Приложение А

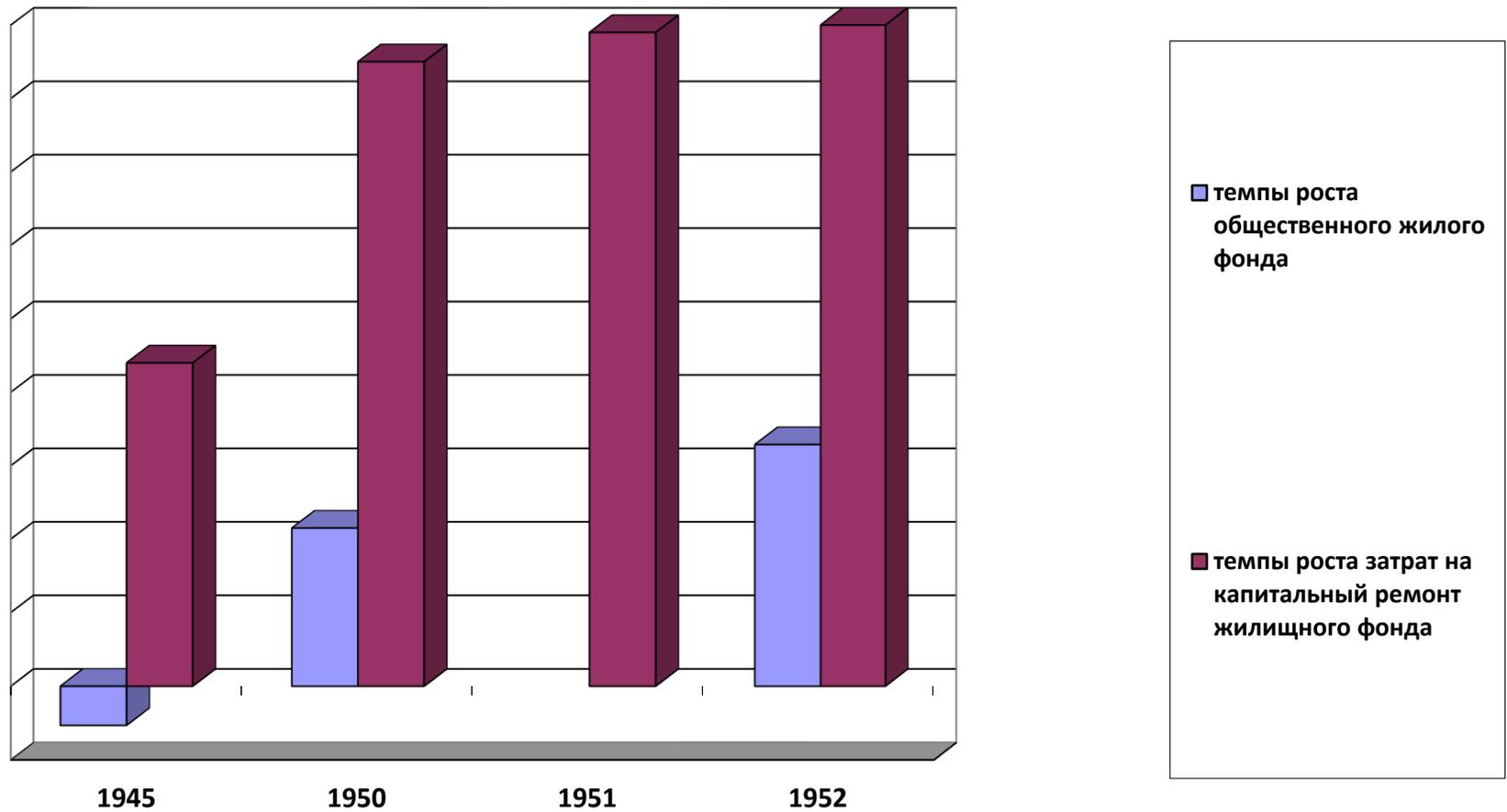
(справочное)

Результаты государственного регулирования в управлении многоквартирными домами  
за период 1917 – 1995 гг.

Таблица А.1. – Социально-экономические показатели государственного регулирования управления недвижимым имуществом в виде МКД за период 1940 – 1952 гг.

Годы	Всего городского общественного жилищного фонда, м2	Темпы роста общественного жилищного фонда по отношению к 1940, %	Всего затрачено на капитальный ремонт, млн. руб.	Темпы роста затрат на капитальный ремонт по отношению к 1940 году, в %,	Затрачено на ремонт в среднем на 1м2 жилой площади, руб.,	Жилая площадь, оборудованная (в процентах ко всей жилой площади)				
						электричество	водопровод	канализация	центральное отопление	газ
1940	167,2	-	1550	100	17,0	91	47	40	18	0,7
1945	158,3	-5,3	680	44	8,7	88	45	41	18	-
1950	203,0	21,5	1319	85	15,5	97	45	40	21	14
1952	221,9	33	1376	89	15,9	98	46	41	26	20

Источник: составлено автором на основе [231]



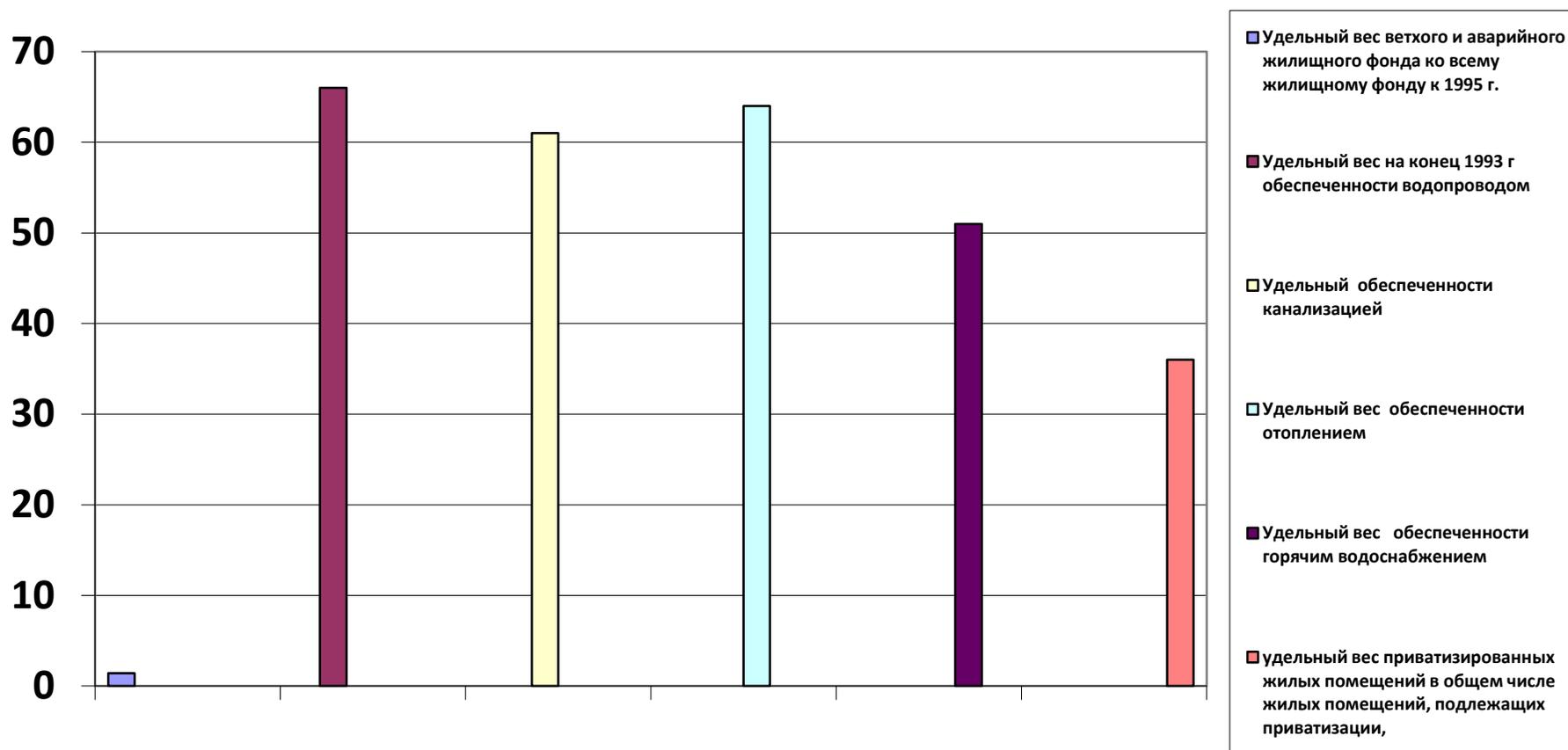
*Рисунок А. 1 – Темпы роста жилищного фонда и затрат на капитальный ремонт за период 1945 – 1952 гг.*

Источник: составлено автором на основе [231].

Таблица А.2 – Результаты государственного регулирования в управлении МКД к 1995 г.

Показатели состояния и благоустройства жилого фонда	Размер
Размер жилого фонда на 1995 г., млн. м <sup>2</sup>	2 645
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда ко всему жилищному фонду к 1995 г., %	1,4
Удельный вес обеспеченности водопроводом в 1993 г., %	66
Удельный вес обеспеченности канализацией в 1993 г., %	61
Удельный вес обеспеченности отоплением в 1993 г., %	64
Удельный вес обеспеченности горячим водоснабжением в 1993 г., %	51
На 1995 г. удельный вес приватизированных жилых помещений в общем числе жилых помещений, подлежащих приватизации, %	6
Число населенных пунктов, имеющих водопроводы	1063
Одиночное протяжение уличной сети, тыс. км	305,8
Среднесуточная подача воды от общей мощности водопроводов, %	80
Отпуск воды потребителям за год, млрд. м <sup>3</sup>	21,2
Отпуск воды на коммунально-бытовые цели, млрд. м <sup>3</sup>	16,4
Отпуск воды на коммунально-бытовые цели в объёме количестве отпускаемой воды, %	78
Число населённых пунктов, имеющих канализацию,	1033
Одиночное протяжение уличной канализационной сети (на конец года) – всего, тыс. км	67,2
Использование мощности очистных сооружений канализации – всего, процентов	78
Пропуск сточных вод за год – всего, млрд. м <sup>3</sup>	20
Из общего объема пропуска сточных вод – пропуск через очистные сооружения – всего, млрд. м <sup>3</sup>	15,06
Число отопительных котельных (на конец года) – всего, тыс.	75,3
Отпущено тепловой энергии своим потребителям – всего, млн. Гкал	1233,3
Из общего отпуска тепловой энергии, отпуск населению – всего млн. Гкал	518,9
Из общего отпуска тепловой энергии, отпуск на коммунально-бытовые нужды – всего млн. Гкал	215,1

Источник: составлено автором на основе [142].



*Рисунок А.2 – Сравнительная характеристика жилого фонда к моменту окончания государственного регулирования управления МКД в 1993 г.*

Разработан автором на основе [142].

## Приложение Б (справочное)

Социально-экономические показатели регулирования в управлении многоквартирными домами  
за период за период 1995–2021 гг.

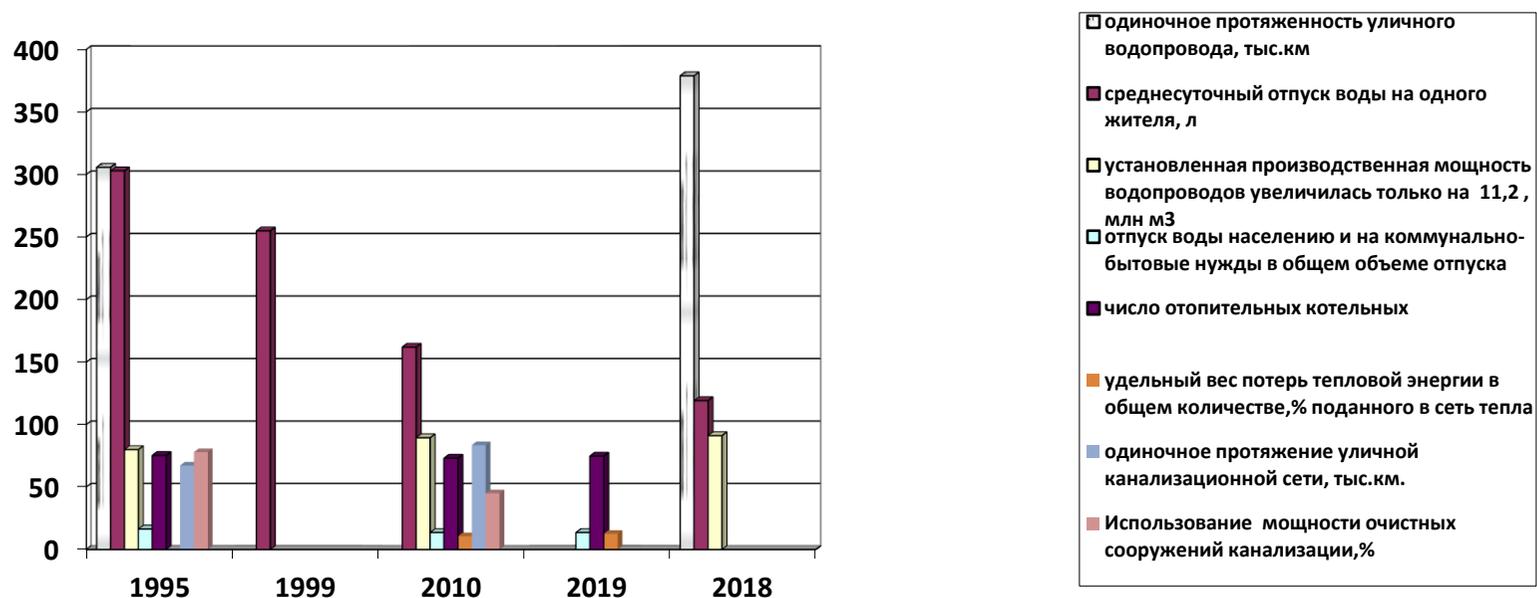


Рисунок Б.3 – Сравнительная характеристика состояния водоснабжения, канализационной сети, теплоснабжения населенных пунктов за период 1995 – 2021 гг.

Разработан автором на основании [142; 143, с. 18, 19, 20, 21, 54, 57; 195, с. 212]

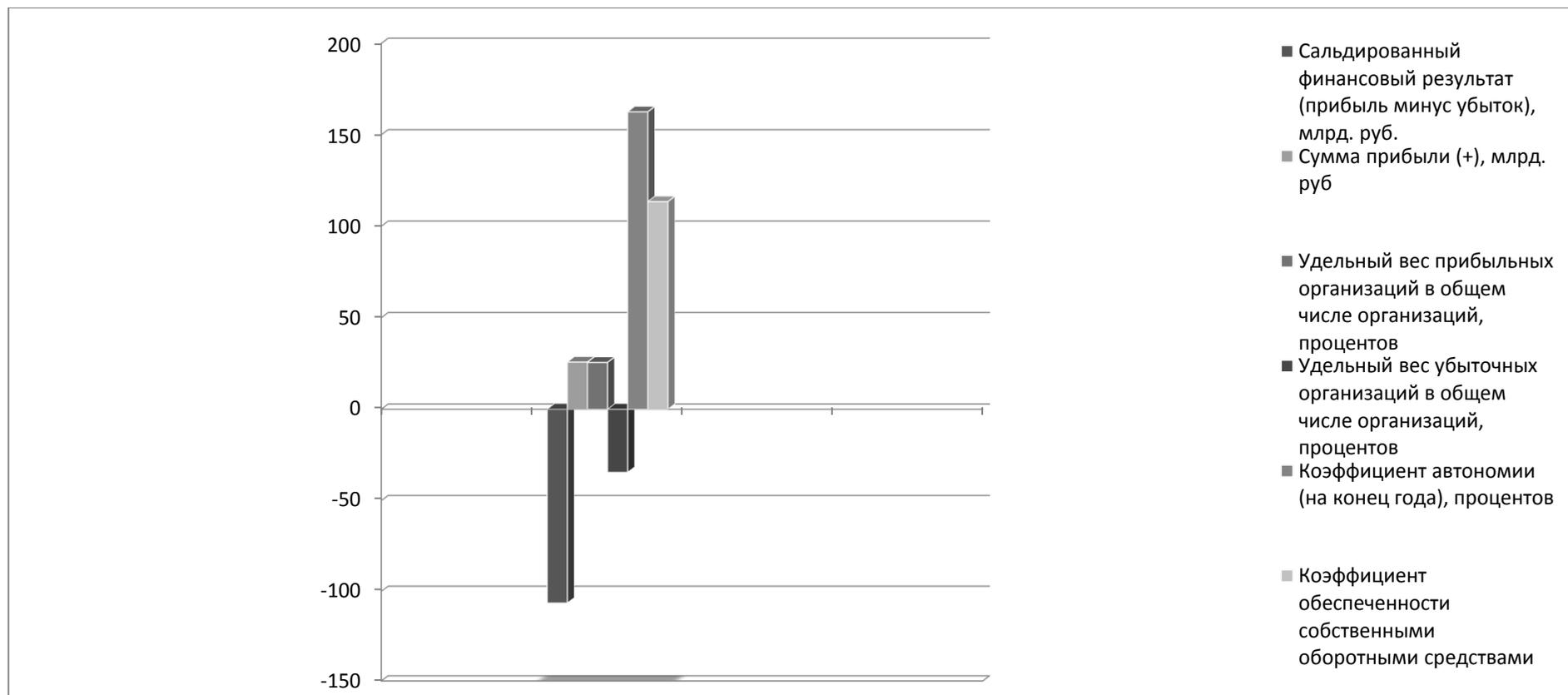
Таблица Б.3 – Финансовое состояние крупных и средних организаций ЖКХ за период 1995–2020 гг.

Показатели	1995 г.	2020 г.	Темпы роста за 1995–2020 гг.,%
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток), млрд. руб.	2 280	– 2 429	снизился на 106,5
Сумма прибыли (+), млрд. руб.	7 016	8 825	увеличилась на 25,8
Удельный вес прибыльных организаций в общем числе организаций, %	57,4	72,1	увеличился на 25,6
Сумма убытка, млрд. руб.	4 736	11 254	увеличилась на 137,6
Удельный вес убыточных организаций в общем числе организаций, %	42,6	27,9	сократился на 34,5
Коэффициент автономии (на конец года), %	7,5	19,7	увеличился на 162,6
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (на конец года), %	104,5	-14,1	снизился на 113,5
Степень износа основных фондов (на начало года) - всего, в %	17,3	42,4	увеличилась на 25,1
Расходы на оплату жилищно-коммунальных услуг – всего, в %	4,3	9,6	увеличились на 5,3
В том числе	–	–	–
жилья, в %	1,3	1,6	увеличились на 0,3
электроэнергии, в %	0,7	1,4	увеличились на 0,7

## Продолжение Таблицы Б.3.

Показатели	1995 г.	2020 г.	Темпы роста 1995–2020 гг.,%
Центрального отопления, в %	0,9	2,2	144
Воды и других коммунальных услуг, в %	1,1	3,5	218
Оплата жилья в домах муниципального жилищного фонда, за 1 м <sup>2</sup> общей площади, на конец года; рублей	0,27	31,1	11 318
Оплата эксплуатационных расходов по содержанию жилья, за 1 м <sup>2</sup> общей площади, на конец года; рублей	–	–	–
в приватизированных квартирах, на конец года; рублей 1 м <sup>2</sup>	0,44	22,96	5 118
в домах ТСЖ, ЖСК, на конец года; рублей за 1 м <sup>3</sup>	0,44	22,96	5 118
Водоснабжение за месяц, на конец года; рублей за 1 м <sup>3</sup>	3,58	28,08	682
Отопление, за 1 м <sup>2</sup> общей площади, на конец года; рублей	0,47	1818,6/Гкал	–
Горячее водоснабжение, за месяц с одного человека, на конец года; рублей	5,07	143,96	–
Электричество (основной тариф в квартирах без электроплит), за 100 кВт·ч	8,08	387,16	4 737

Источник: Разработана автором на основании [142; 143, с. 47,57, 60,61; 195].

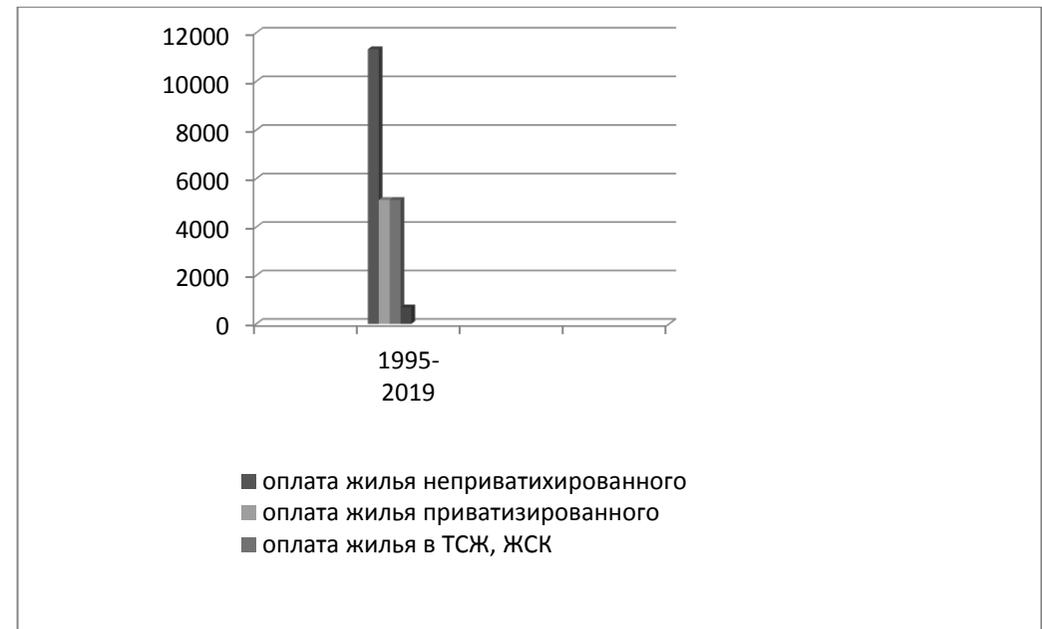


*Рисунок Б.4 – Изменение основных финансовых показателей деятельности крупных и средних организаций жилищно-коммунального хозяйства за период 1995 – 2020 гг.*

Разработан автором на основании [142; 143, с. 47, 57, 60, 61; 195].



*Рисунок Б.5 – Динамика изменения удельного веса расходов на оплату ЖКУ в потребительских расходах домашних хозяйств за период 1995 – 2019 гг.*



*Рисунок Б. 6 – Динамика изменения величины тарифов на отдельные виды ЖКУ за период 1995 – 2020гг.*

Разработан автором на основании [142 ; 143, с. 47, с. 57, 60, 61; 195].

## Приложение В

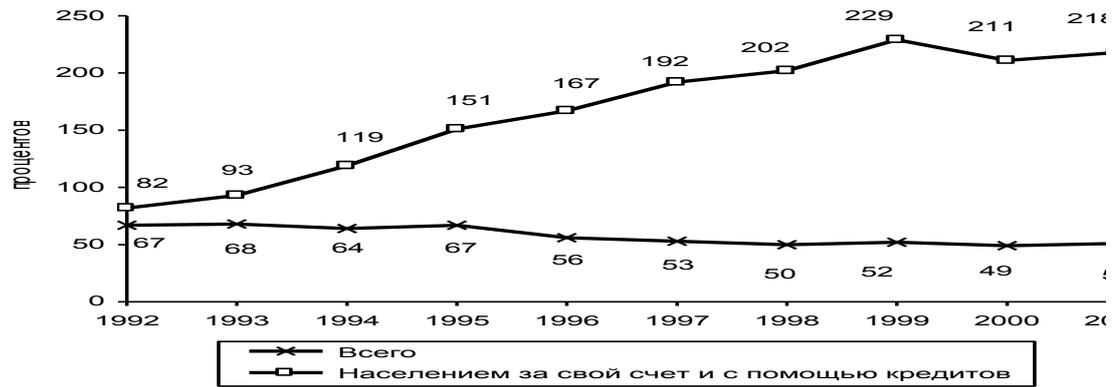


Рисунок Б 7 – Индексы ввода в действие жилых домов за период 1992-2000 гг.

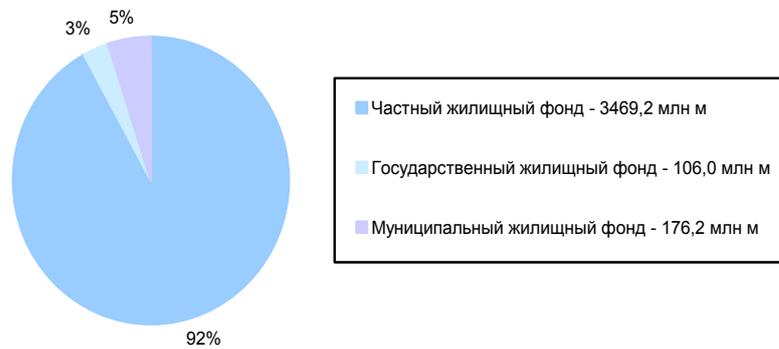


Рисунок Б.8 – Распределение жилищного фонда на 2019 г

Источник: [143, с. 14]

## Приложение В

(справочное)

Саморегулирование в управлении многоквартирными домами:  
классификация организаций и услуг саморегулирования в управлении  
многоквартирными домами

Таблица В.4 – Классификация саморегулируемых организаций

Признак классификации	Виды саморегулируемых организаций	Характеристика
По принципам отношения к отрасли	отраслевые	объединение организаций исходя из единства отрасли производства товаров, работ, услуг
	межотраслевые	объединение организаций исходя из рынка произведенных товаров, работ, услуг
По принципу обязательности	добровольные	обязательность членства законодательством не признана. Участие в СРО повышает конкурентоспособность и профессиональный рейтинг организаций. Форма имущественной ответственности устанавливается добровольно, так же как и способ контроля за исполнением стандартов
	обязательные	обязательность членства в СРО признана законодательством и является условием для права осуществления деятельности на рынке
По цели саморегулирования	нерыночные	к нерыночным относятся СРО, целью деятельности которых является достижение целей государства
	рыночные	СРО создаются для обеспечения своих членов конкурентным преимуществом на рынке
По обладанию государственной функцией	исполняющие государственную функцию	государство передает определенные функции по регулированию рынка СРО, устанавливает обязательность членства и страхования ответственности причинения вреда третьим лицам членами СРО
	не исполняющие государственную функцию	государственная функция не передается СРО, а цель регулирования - выполнение требований законодательства

Разработана автором на основе [15]

Таблица В. 5 – Группировка услуг саморегулирования в управлении МКД

Классификационный признак	Вид услуг	Содержание
Правовые услуги	юридические услуги	<p>правовой анализ деятельности членов СРО;            разработка проектов договора доверительного управления МКД, договоров между доверительным управляющим и участниками процесса саморегулирования;            защита и отстаивание интересов собственника МКД и членов СРО в органах государственной, законодательной и судебной власти, учреждениях и организациях;            представление интересов членов СРО с собственниками МКД, в органах государственной власти Российской Федерации, органах государственной власти субъектов Российской Федерации, местного самоуправления</p>
	консультационные услуги	<p>консультации собственников МКД, заинтересованных лиц и членов СРО по вопросам содержания МКД, доверительного управления, порядку исполнения, порядку приема ЖКУ по качеству</p>
	законотворчество	<p>участие в законотворческой деятельности, связанной с деятельностью участников процесса саморегулирования в управлении МКД;            участие в обсуждении проектов федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, государственных программ по вопросам, связанным с предметом саморегулирования, а также направление в органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления заключения о результатах проведенных независимых экспертиз проектов нормативных правовых актов;            внесение на рассмотрение органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления предложения по вопросам формирования и реализации соответственно государственной политики и осуществляемой органами местного самоуправления политики в отношении предмета саморегулирования;</p>
Услуги в области качества ЖКУ	сертификация товаров, работ, услуг	подтверждение качества товаров, работ и услуг, произведенных членами СРО

Продолжение Таблицы В.5

Классификационный признак	Вид услуг	Содержание
Услуги в области качества ЖКУ	образовательные	дополнительное профессиональное обучение, аттестация работников членов СРО
	услуги технического надзора	контроль над техническим состоянием МКД; контроль применения единых технологических процессов и технологических карт для управления и эксплуатации МКД; подтверждение соблюдения законодательных требований по периодичности работ, составу и видам работ, нормативам времени, нормам численности, нормам материалов
	разработка и организация системы планово-предупредительного ремонта МКД и контроль ее исполнения	<b>разработка</b> показателей качества жилищно-коммунальных услуг и коммунальных ресурсов; разработка графика планово-предупредительного ремонта; разработка должностных инструкций и др.
Услуги в сфере открытости информации	информационные услуги	получение информации от органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления информации, необходимой для осуществления деятельности; предоставления сайта членам СРО для исполнения требований по информационной открытости деятельности членов СРО, публикации информации о деятельности;
Экономические услуги	экономические услуги	расчет экономического обоснования тарифов ЖКУ; расчет фактических цен на ЖКУ; разработка фактических норм материалов, нормативов численности специалистов и норм времени исполнения трудовых функций; анализ финансово-хозяйственной деятельности членов СРО и др.

## Продолжение Таблицы В.5

Классификационный признак	Вид услуг	Содержание
Экономические услуги	бухгалтерские услуги	<p>подготовка и сдача отчетности;  ведение бухгалтерского и складского учета;  ведение учета активов и целевого расходования средств, предназначенных для содержания и ремонта МКД  раздельный учет активов собственников МКД;  учет целевого расходования средств, предназначенных для содержания и ремонта МКД;  начисление платы за ЖКУ;  начисление платы за аренду МКД;  учет задолженности</p>
Услуги в области сопровождения деятельности	методическое и методологическое сопровождение деятельности участников саморегулирования в управлении МКД	разработка методики экономического обоснования цен в разрезе каждой ЖКУ;
		разработка методического пособия для собственников многоквартирных домов;
		разработка методики осуществления технического надзора за техническим состоянием МКД;
		разработка методики расчета арендной платы в разрезе элементов МКД;
		разработка методики приема ЖКУ по качеству ;
		разработка методики мониторинга потребности в специалистах организаций жилищно-коммунального комплекса
		подготовка методических указаний о порядке расчета тарифов на ЖКУ,
		разработка методических указаний по приведению тарифов на ЖКУ к фактическим показателям качества
		разработка альбома унифицированных форм документов, необходимых для расчета тарифов, разработка методики учета платы за содержание и ремонт МКД, а так же доходных активов в виде платы за аренду элементов МКД на эскроу счетах собственников МКД,

Разработана автором.

**Приложение Г**  
(справочное)

Эффективность саморегулирования в управлении многоквартирными  
домами

Таблица Г.6 – Функции саморегулирования в управлении МКД

Функции	Содержание
<b>Организационная</b>	<p>разрабатывает и устанавливает условия членства в СРО; методическое и методологическое сопровождение деятельности участников саморегулирования в управлении МКД, обеспечивающее непрерывность процессов управления и эксплуатации МКД, текущего и капитального ремонта МКД, санитарного содержания МКД, поддержание непрерывности обеспечения материальными, трудовыми, информационными, финансовыми ресурсами и получение дохода собственниками МКД; разработка единых технологических процессов и технологических карт для управления и эксплуатации МКД и получения дохода собственниками МКД; организация профессионального обучения, аттестации работников членов СРО; сертификация произведенных членами СРО товаров, работ, услуг; ведение реестра членов СРО; запрашивание в органах государственной власти Российской Федерации, органах государственной власти субъектов Российской Федерации и органах местного самоуправления информацию и получать от этих органов информацию, необходимую для выполнения саморегулируемой организацией функций;</p>
<b>Планирование</b>	<p>разработка единых фактических норм материалов, нормативов численности специалистов и норм времени исполнения трудовых функций</p>
<b>Регулирование</b>	<p>разработка и установление стандартов и правил, регулирующих деятельность в управлении МКД и <b>закрепляющих</b> показатели качества жилищно-коммунальных услуг и коммунальных ресурсов; улаживание конфликтов с собственниками МКД;</p>
<b>Координация</b>	<p>разработка единых договоров, устанавливающих непрерывную взаимосвязь между собственниками МКД и членами СРО с целью создания условий для пропорционального и непрерывного функционирования системы управления МКД</p>

Продолжение Таблицы Г.6

Функции	Содержание
<b>Обеспечительная</b>	установление дополнительной имущественной ответственности каждого ее члена перед собственниками МКД; обеспечение информационной открытости деятельности членов СРО, публикации информации о деятельности;
<b>Защитная</b>	возмещение ущерба, причиненного МКД, и вреда, причиненного жизни и здоровью собственников МКД и членам их семей; защита и отстаивание интересов собственника МКД и членов СРО в органах государственной, законодательной и судебной власти, учреждениях и организациях; обращение в суд с заявлением о признании недействующим не соответствующего федеральному закону нормативного правового акта, обязанность соблюдения которого возлагается на членов СРО, в том числе нормативного правового акта, содержащего не допускаемое федеральным законом расширительное толкование его норм в целом или в какой-либо части; оспаривание актов, решений и действий органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления;
<b>Контроль</b>	контроль соблюдения членами СРО стандартов и правил; периодическое установление соответствия фактического технического состояния МКД установленным нормам физического износа;
<b>Дисциплинарная</b>	установление мер дисциплинарного воздействия в отношении членов СРО за нарушение требований стандартов и правил СРО, нарушение осуществление членами СРО деятельности в ущерб иным субъектам предпринимательской деятельности, за недобросовестную конкуренцию, совершение действий, причиняющих моральный вред или ущерб собственникам МКД, за причинение ущерба деловой репутации СРО; осуществляет анализ деятельности своих членов СРО на основании отчетов или иными документами; обеспечение информационной открытости затрагивающей права и законные интересы любых лиц деятельности членов СРО; исключение из членов СРО с последующим прекращением деятельности на рынке;
<b>«Миротворческая»</b>	устранение конфликта интересов членов СРО, их работников и членов постоянно действующего коллегиального органа управления СРО; устранение конфликта между собственниками МКД и членами СРО; рассматривает жалобы на действия членов СРО;

## Продолжение Таблицы Г.6

Функции	Содержание
Законотворческая	<p>установление правил деловой этики;</p> <p>участие в обсуждении проектов федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, государственных программ по вопросам, связанным с предметом саморегулирования, а также направление в органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления заключения о результатах проведенных независимых экспертиз проектов нормативных правовых актов;</p> <p>внесение на рассмотрение органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления предложения по вопросам формирования и реализации соответственно государственной политики и осуществляемой органами местного самоуправления политики в отношении предмета саморегулирования</p>
Представительская	<p>представление интересов членов СРО с собственниками МКД, органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, местного самоуправления</p>

Разработана автором.

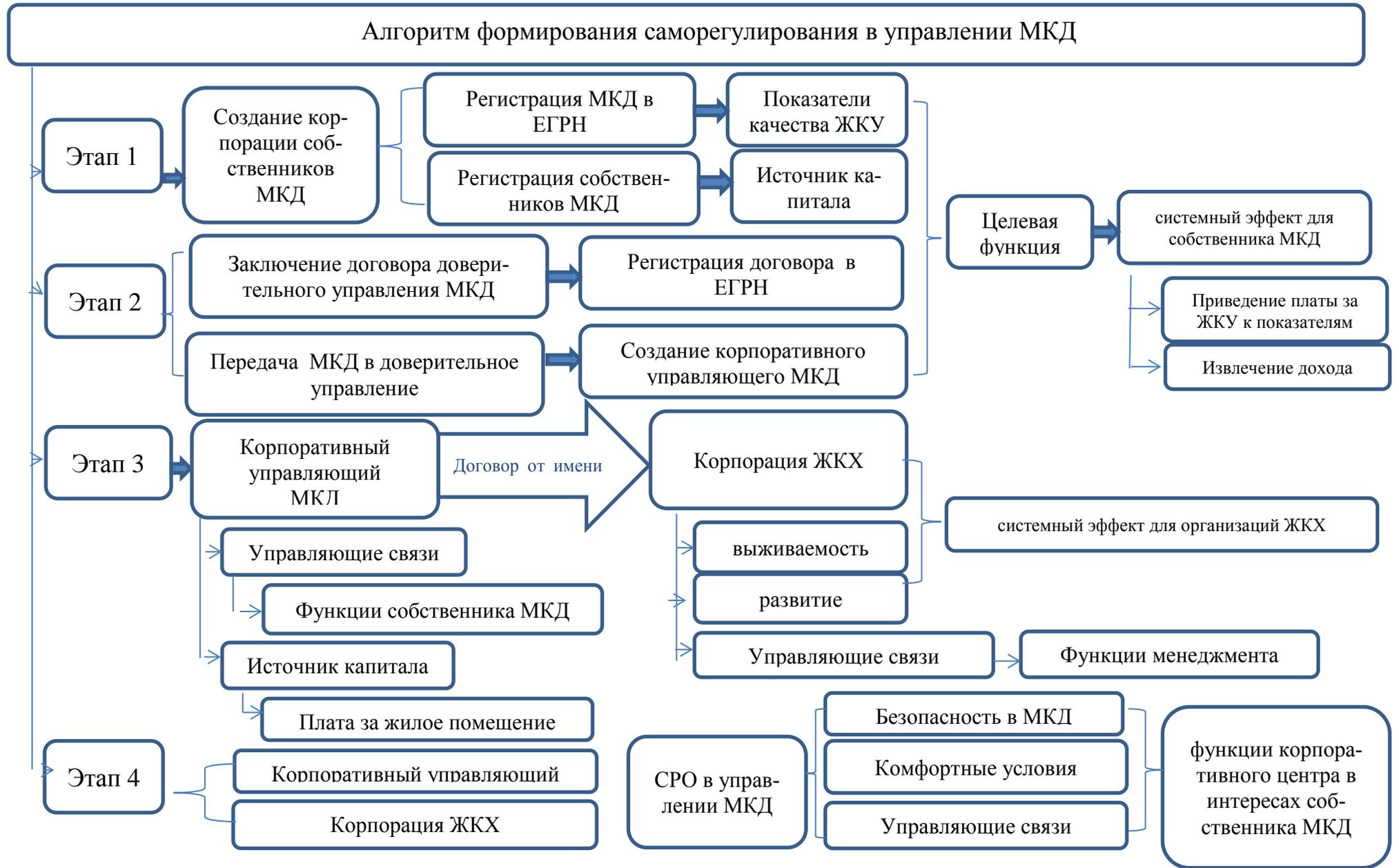


Рисунок Г.9 - Алгоритм формирования саморегулирования в управлении МКД  
Разработан автором

Таблица Г.7 - Эффективность саморегулирования в управлении многоквартирными домами для ее участников

Участники процесса саморегулирования	Критерий оценки	Показатели
Государство	отсутствие расходов бюджетов всех уровней	возмещение причиненного ущерба МКД, здоровью и жизни гражданам
	объем поступлений в бюджеты всех уровней и внебюджетные фонды	налоговые поступления от членов СРО
		налоговые поступления за аренду элементов МКД
		налоговые поступления от собственников МКД за имущество в виде жилья и МКД;
	налоговые поступления от предприятий ЖКХ	
Собственник МКД	оптимизация расхода на содержание и ремонт МКД	экономия расходов
	получение дохода от аренды элементов МКД	доля от аренды элементов МКД
	рост рыночной стоимости 1 м <sup>2</sup> жилой площади	рост инвестиций в имущество в виде жилья
Собственники члена СРО	максимизация доходов (дивидендов)	рентабельность собственного капитала, рост чистой прибыли, рост коэффициента выплаты дивидендов, рост курсовой цены акций,
		доходность продаж, минимизация рисков финансовых вложений в члена СРО
Страховые организации	минимизация расходов	снижение рисков страховых выплат
	увеличение доходов за счет расширения услуг	страхование жизни граждан при нахождении на территории МКД в результате деятельности члена СРО, страхование здоровья граждан при оказании жилищных услуг членом СРО
Кредитные организации	доходы	процент по кредитам
	возвратность кредитных средств	платежеспособность и ликвидность организаций ЖКХ
Промышленные предприятия	стабильность дохода за счет стабильности заказа	ежемесячный производственный заказ сроком на 15 лет
		ежемесячное финансирование исполнения заказа за счет средств за содержания и ремонта МКД

Разработана автором.

## Приложение Д

(справочное)

### Обзор зарубежных практик саморегулирования

Таблица Д.8 – Сравнительный анализ систем саморегулирования в зарубежной практике

Исследуемый признак	Япония	Германия	Великобритания	США	Канада	Франция
Условия возникновения СРО	При поддержке государства. Постепенный переход от жесткого государственного контроля к системе саморегулирования в ряде отраслей	При поддержке государства. Государство делегировало часть полномочий по контролю входа организаций на рынок	Постепенное развитие. Имеет относительно давние традиции	СРО эволюционно сменили картельные объединения производителей	Постепенное развитие. Имеет относительно давние традиции	Постепенное развитие. Имеет относительно давние традиции. Набирает популярность идея создания регулирующей стратегии – саморегулирования
Цели СРО	Создание условий для торговли на основании структурирования правил и стандартов в отрасли Принятие защитных мер Повышение качества продукции и т.д.	Оценка соответствия организаций стандартам и требованиям, Осуществление контроля.	Предоставление гарантий хозяйствующим субъектам отраслевого рынка Стимулирование саморегулирующих процессов и др.	Достижение конкурентных преимуществ членом СРО. Формирование системы профессиональных стандартов и др.	Создание благоприятных условий для развития и результативного функционирования отраслевого рынка	Контроль членом СРО Оценка соответствия организаций стандартам и нормам; Создание информационной базы по спросу и предложениям

Продолжение Таблицы Д.8.

Исследуемый признак	Япония	Германия	Великобритания	США	Канада	Франция
Требования к членам СРО и их контроль	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Члены СРО	Строительные организации	Строительные организации	Профессиональных участников рынка: организации, физические лица	Профессиональных участников рынка: организации, физические лица	Физические лица	Строительные организации
Мотивация участников рынка вступить в СРО	Получение дополнительных конкурентных преимуществ; доступ на рынок в некоторых отраслях	Членство в СРО является обязательным	Добровольное. Предоставляет гарантии и преимущества в процессе профессиональной деятельности	Получение дополнительных конкурентных преимуществ. Репутация	Получение благоприятных условий для конкурентных преимуществ. Стимулирование самоорганизационных процессов	Необходимое условие для получения заказа, преимущества перед конкурентами. Возможность заверить рекомендации от предыдущих заказчиков
Инструменты рыночного регулирования	Рыночные. Саморегулирование Государственное регулирование	Рыночные. Государственное регулирование. Саморегулирование, квазирегулирование	Рыночное. Саморегулирование и квазирегулирование	Рыночные. Саморегулирование. Государственное регулирование	Саморегулирование Государственное регулирование	Рыночные. Государственное регулирование Саморегулирование и квазирегулирование

## Окончание Таблицы Д.8.

Исследуемый признак	Япония	Германия	Великобритания	США	Канада	Франция
Степень влияния государства на СРО	Большинство решений принимаются СРО самостоятельно. Государство оказывает консультативную поддержку. Торговые ассоциации (СРО) оказывают влияние посредством участия в Советах обдумывания. Имеется информационный обмен	СРО получают допуск на рынок. Государство оставляет за собой право на контроль участников рынка и возможность управлять СРО	Государство частично передало функцию надзора СРО на условиях взаимовыгодного сотрудничества. При необходимости государство может вмешаться или отозвать делегированные полномочия	СРО действуют самостоятельно. Государство практически не оказывает прямого влияния на СРО	Поддержка СРО со стороны государства. Создано наиболее благоприятное для СРО законодательство. Ведутся аналитические исследования по оценке его эффективности и для предложений к его совершенствованию	Деятельность СРО контролируется непосредственно органами государственной власти, в том числе и правительством Франции
Отраслевая направленность СРО	Есть	Есть	Есть, но есть и межотраслевые СРО	Есть, но есть и межотраслевые СРО	Есть	Есть

Источник [191]

## Приложение Е

(справочное)

Подходы к определению понятий «саморегулирование в управлении» и «саморегулирование в управлении многоквартирными домами»

Таблица Е.9 – Отличие подходов к определению понятий «саморегулирование в управлении» и «саморегулирование в управлении многоквартирными домами»

Показатели	Саморегулирование в управлении	Саморегулирование в управлении многоквартирными домами
Лица, в чьих интересах действует СРО	Экономические интересы собственников организаций	Экономические интересы собственников МКД, государства и организаций ЖКХ, предприятий промышленности
Инструмент регулирования	регулирование на основе стандартов и правил	регулирование на основе стандартов и правил
Цели деятельности	реализация финансовых интересов членов СРО,	обеспечение имущественных и финансовых интересов собственника МКД; обеспечение финансовых интересов государства, обеспечение финансовых интересов членов СРО.
Задачи СРО	построить взаимоотношения в организации на основе трудовых договоров	построить взаимоотношения на договорной основе между собственником МКД, доверительным управляющим и организациями ЖКХ, предприятиями промышленности;
Участники процесса саморегулирования	организации, выбранные в качестве способа управления МКД собственниками помещений МКД	собственник жилищного фонда; доверительный управляющий; организации ЖКХ; предприятия промышленности; администрация города(края); управляющие организации, ТСЖ и ЖСК; субъект Российской Федерации и Российская Федерация;

Продолжение Таблицы Е.9.

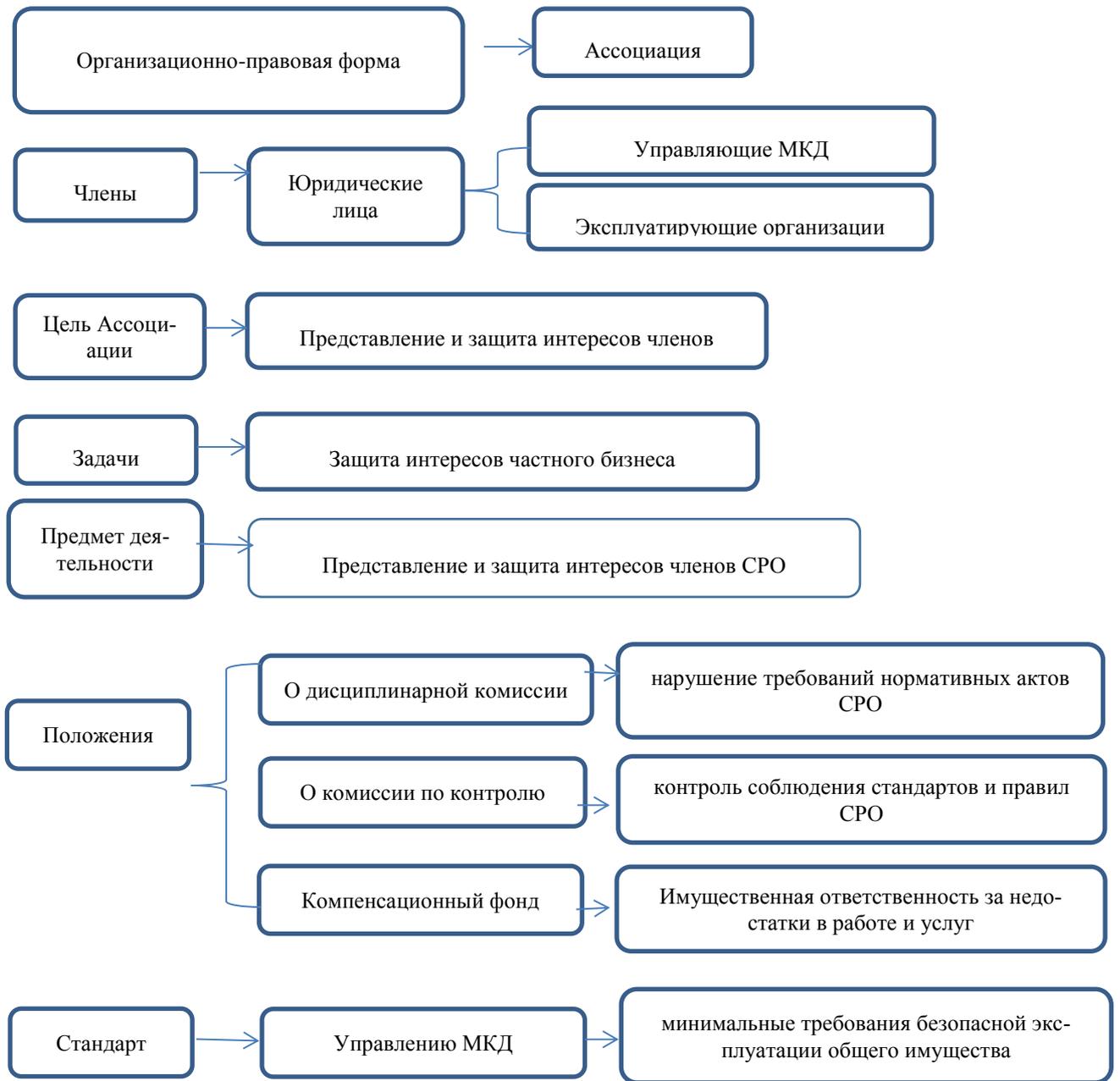
Показатели	Саморегулирование в управлении	Саморегулирование в управлении многоквартирными домами
Функции СРО	разработать последовательность исполнения предпринимательской деятельности	создать договорную систему для достижения имущественных и финансовых целей участниками процесса саморегулирования; разработать последовательность осуществления деятельности по поставке коммунальных ресурсов в помещения МКД, содержанию и ремонту МКД, соблюдению показателей качества ЖКУ; создать алгоритм прекращения деятельности недобросовестных участников саморегулирования
Функции членов СРО	исполнять стандарты и правила; представить отчеты и документы; вносить взносы в компенсационный фонд;	исполнять стандарты и правила; представить отчеты и документы; вносить взносы в компенсационный фонд;
Иерархическая структура	члены СРО; правление	собственник жилищного фонда; члены СРО; правление; Российская Федерация, субъекты Российской Федерации;

Разработана автором на основе [193].

**Приложение Ж**

(справочное)

**Обзор отечественной практики саморегулирования в  
управлении многоквартирными домами**



*Рисунок Ж.10 - Модель «Модель одного стандарта», Кемерово*

*Разработан автором*

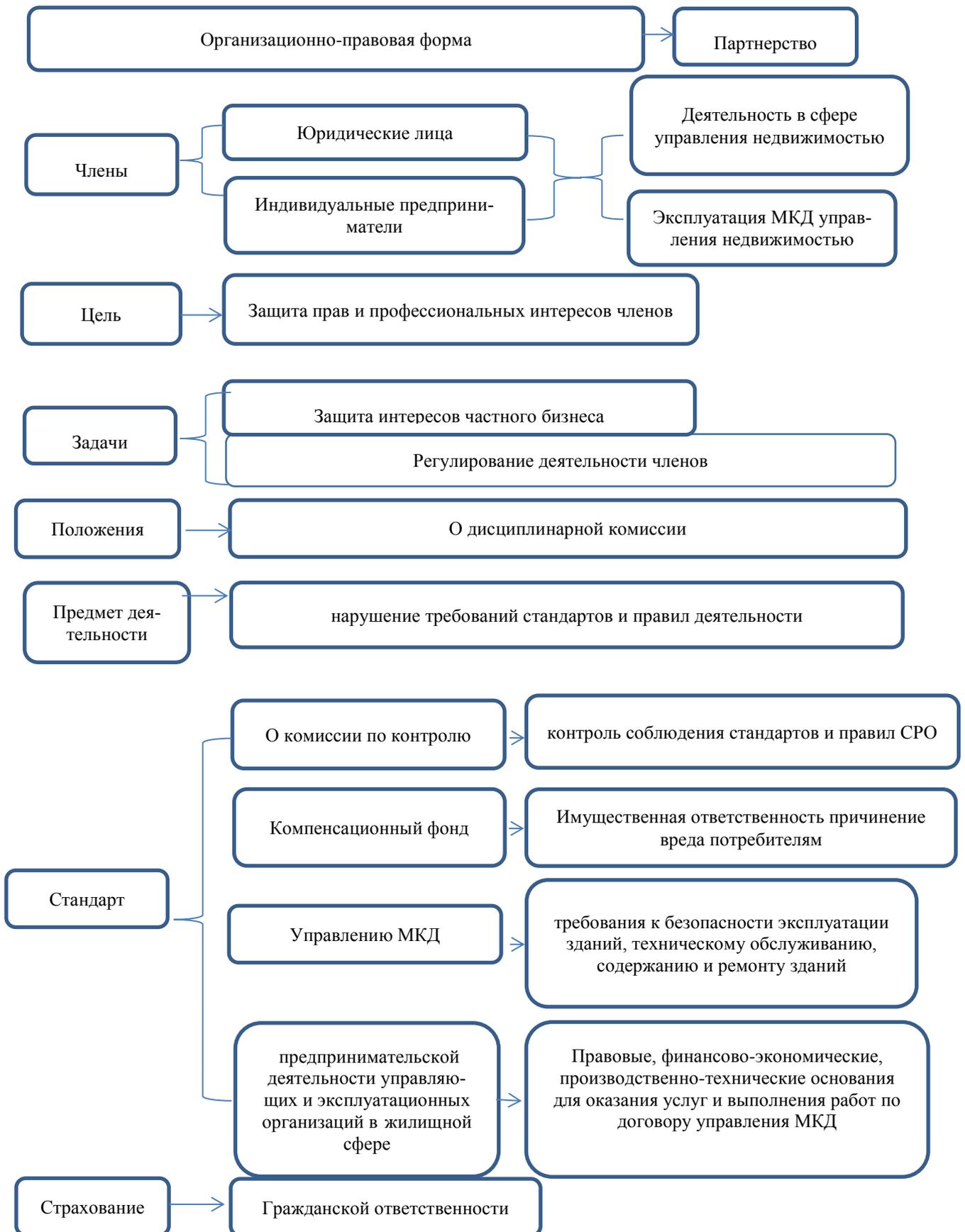


Рисунок Ж.11 - Модель эксплуатации МКД, Татарстан  
 Разработан автором.

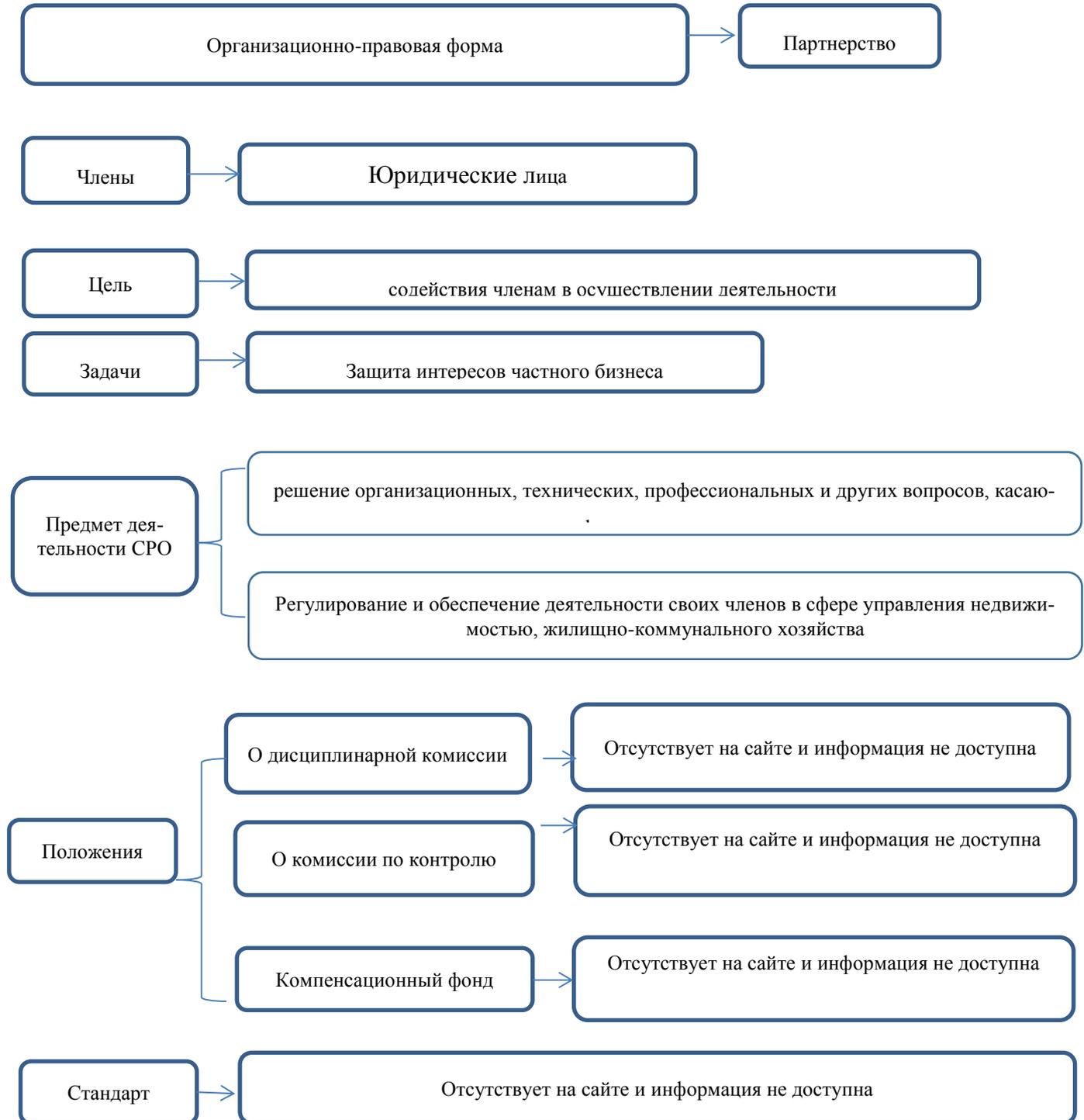


Рисунок Ж.12 - Модель «МежРегионРазвитие», Санкт-Петербург  
Разработан автором.

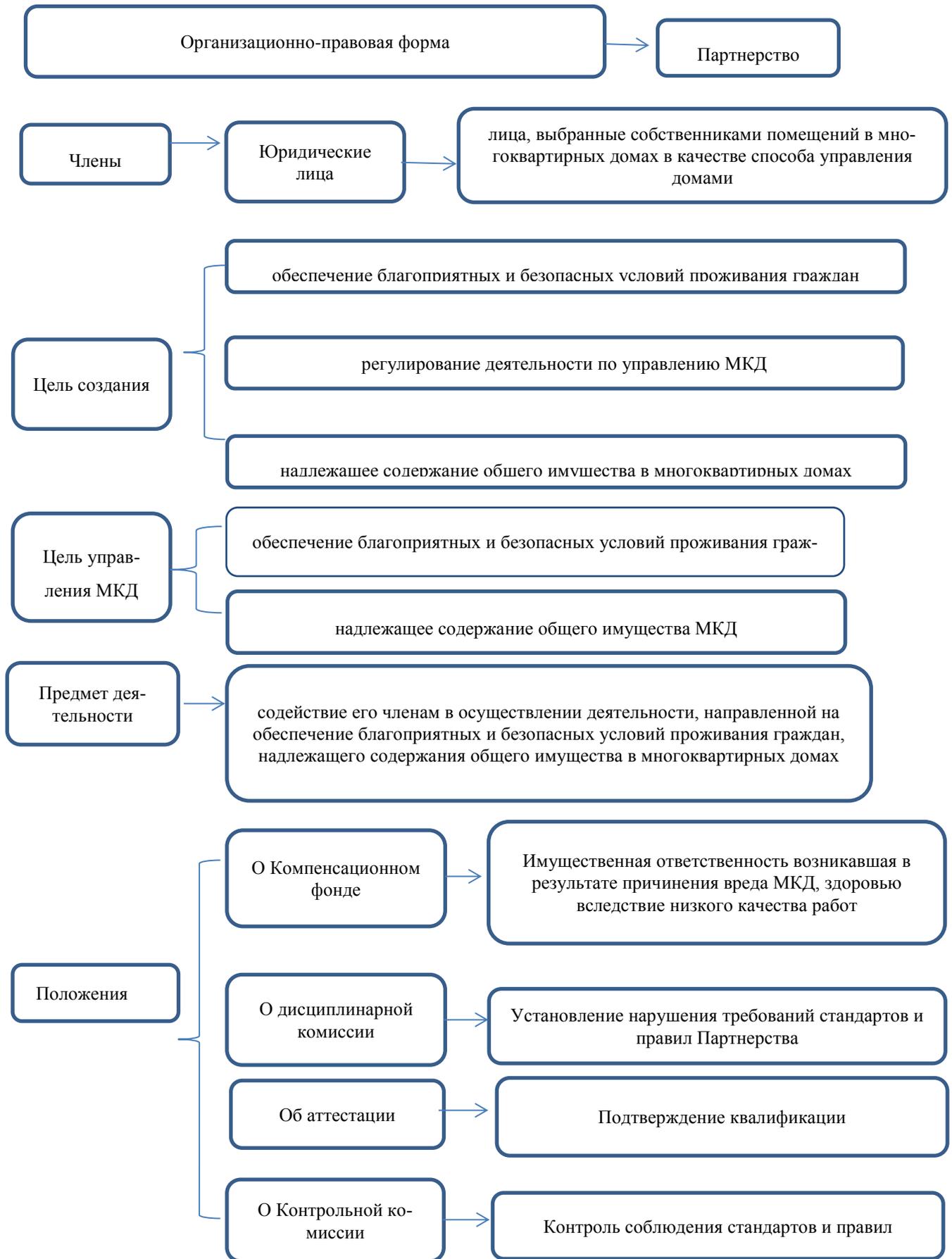


Рисунок Ж.13 - Модель «Оккерவில்», Санкт-Петербург

Разработан автором

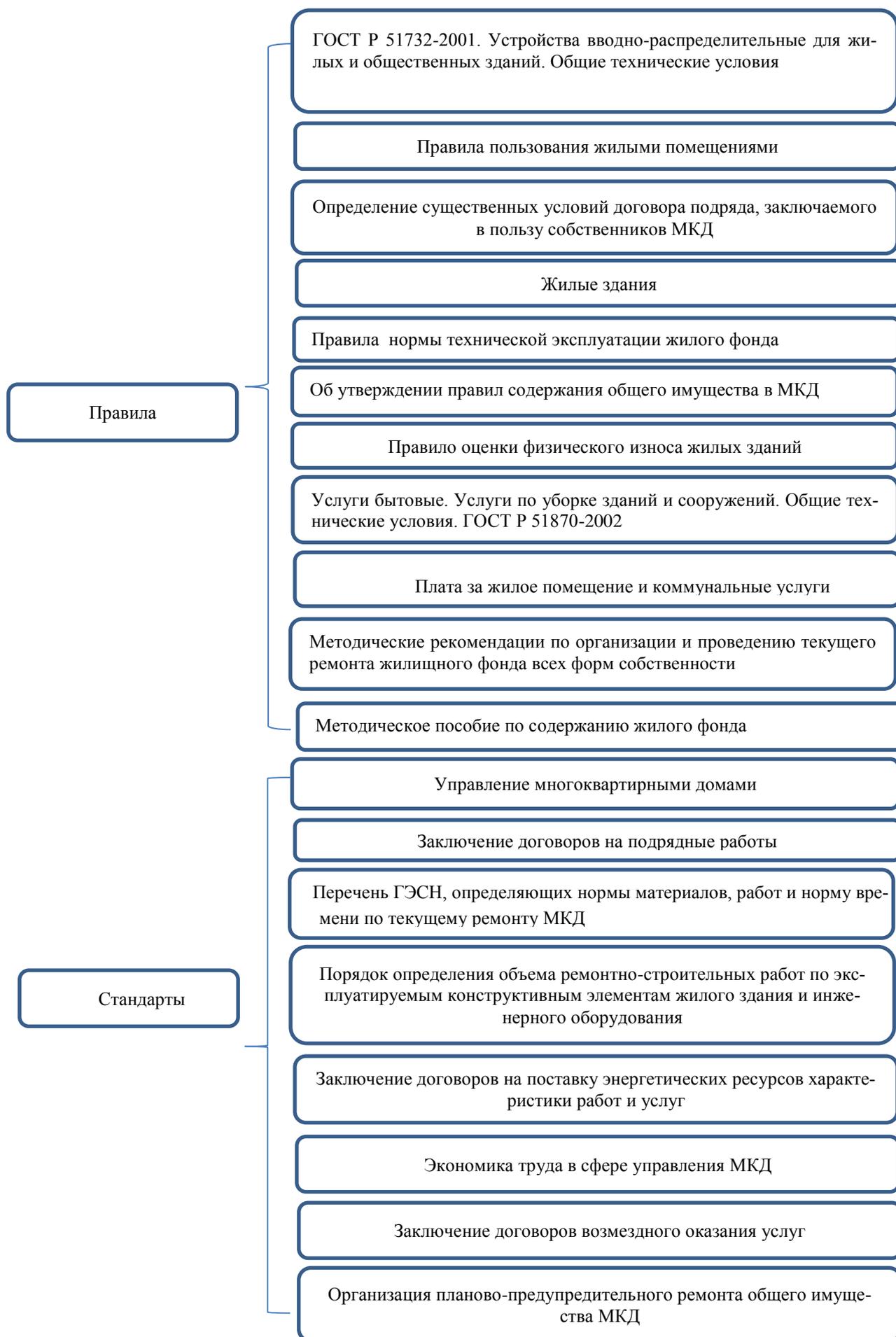


Таблица Ж.10 – Соответствие моделей СРО требованиям закона «О саморегулируемых организациях»

Элементы	Закон «О саморегулируемых организациях»	Модель одного стандарта (МОС)	Модель эксплуатации МКД (Татарстан)	«МежРегионРазвитие»	СРО «Оккервиль»
Цель	регулирование предпринимательской деятельности	представление и защита бизнес-интересов членов СРО	защита прав и профессиональных интересов членов	содействия членам в осуществлении деятельности	регулирование деятельности по управлению МКД в целях обеспечения благоприятных безопасных условий проживания в МКД, надлежащего содержания МКД
Цель управления МКД	-	-	-	-	обеспечения благоприятных безопасных условий проживания в МКД, надлежащего содержания МКД
Члены	лица, объединенные единством отрасли производства товаров (работ, услуг)	управляющие и эксплуатирующие МКД, осуществляющие работы и услуги общего и специализированного характера, в отношении МКД	лица, осуществляющие деятельность в области эксплуатации МКД	лица, осуществляющие деятельность в сфере управления недвижимостью в ЖКХ	лица, выбранные собственниками МКД в качестве способа управления МКД
Предмет регулирования	Регулирование предпринимательской деятельности	бизнес-интересы членов СРО	регулирование предпринимательской или профессиональной деятельности членов	регулирование и обеспечение деятельности своих членов в сфере управления недвижимостью, жилищно-коммунального хозяйства	предпринимательская деятельность в сфере управления МКД

Продолжение Таблицы Ж.10

Элементы	Закон «О саморегулируемых организациях»	Модель одного стандарта (МОС)	Модель эксплуатации МКД (Татарстан)	«МежРегионРазвитие»	СРО «Оккервиль»
Предмет деятельности Партнерства	-	-	-	-	содействие его членам в осуществлении предпринимательской деятельности, направленной на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества МКД
Задачи	выполнение требований федеральных законов и принятых в соответствии с ними нормативных правовых актов, регулирующих предпринимательскую деятельность членов СРО	защита интересов частного бизнеса	защита интересов частного бизнеса	защита интересов частного бизнеса	

Продолжение Таблицы Ж.10

Элементы	Закон «О саморегулируемых организациях»	Модель одного стандарта (МОС)	Модель эксплуатации МКД (Татарстан)	«МежРегионРазвитие»	СРО «Оккервиль»
Требования к стандартам и правилам	стандарты и правила саморегулируемых организаций должны соответствовать федеральным законам и принятым в соответствии с ними иным нормативным правовым актам	единственный стандарт устанавливает минимальные требования безопасной эксплуатации общего имущества	требования к безопасности эксплуатации зданий, техническому обслуживанию, содержанию и ремонту зданий	отсутствуют	-
Стандарты	требования к осуществлению предпринимательской деятельности	-	-	-	управление многоквартирными домами
		-	-	--	перечень ГЭСН, определяющих нормы материалов, работ и норму времени по капитальному ремонту общего имущества МКД
Стандарты	требования к осуществлению предпринимательской деятельности	-	-	-	порядок определения объема ремонтно-строительных работ по эксплуатируемым конструктивным элементам жилого здания и инженерного оборудования

Продолжение Таблицы Ж.10

Элементы	Закон «О саморегулируемых организациях»	Модель одного стандарта (МОС)	Модель эксплуатации МКД (Татарстан)	«МежРегионРазвитие»	СРО «Оккerville»
		-	-	-	заключение договоров на поставку энергетических ресурсов характеристики работ и услуг
		-	-	-	порядок определения перечня работ по капитальному ремонту конструктивных элементов МКД характеристики работ и услуг
		-	-	-	эксплуатация лифтов
Стандарты	требования к осуществлению предпринимательской деятельности	-	-	-	порядок осуществления технико-экономического обоснования работ по капитальному ремонту эксплуатируемых конструктивных элементов жилого здания и инженерного оборудования
		-	-	-	организация планово-предупредительного ремонта общего имущества МКД

## Продолжение Таблицы Ж.10

Элементы	Закон «О саморегулируемых организациях»	Модель одного стандарта (МОС)	Модель эксплуатации МКД (Татарстан)	«МежРегионРазвитие»	СРО «Оккервиль»
		-	-	-	средства неразрушающие контроля состояния конструкций
		-	-	-	экономика труда в сфере управления многоквартирными домами
Правила	порядок осуществления деятельности	-	-	-	ГОСТ Р 51732-2001. устройства вводно-распределительные для жилых зданий.
Правила	порядок осуществления деятельности	-	-	-	услуги бытовые. Услуги по уборке зданий и сооружений. Общие технические условия. ГОСТ Р 51870-2002
		-	-	-	плата за жилое помещение и коммунальные услуги
		-	-	-	методические рекомендации по организации и проведению текущего ремонта жилищного фонда всех форм собственности

## Продолжение Таблицы Ж.10

Элементы	Закон «О саморегулируемых организациях»	Модель одного стандарта (МОС)	Модель эксплуатации МКД (Татарстан)	«МежРегионРазвитие»	СРО «Оккервиль»
		-	-	-	услуги бытовые. Услуги по уборке зданий и сооружений. Общие технические условия. ГОСТ Р 51870-2002
		-	-	-	методическое пособие по содержанию жилого фонда
		-	-	-	единая система конструкторской документации. Ремонтные документы
Правила	порядок осуществления деятельности	-	-	-	правила пользования жилыми помещениями
		-	-	-	определение существенных условий договора подряда, заключаемого в пользу собственников МКД
		-	-	-	жилые здания СНИП 2-08-01-89*
		-	-	-	правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда
		-	-	-	правило оценки физического износа жилых зданий

## Продолжение Таблицы Ж.10

Элементы	Закон «О саморегулируемых организациях»	Модель одного стандарта (МОС)	Модель эксплуатации МКД (Татарстан)	«МежРегионРазвитие»	СРО «Оккервиль»
Меры дисциплинарного воздействия за нарушение	за нарушение требований стандартов и правил, соответствующих законам	за нарушение требований нормативных актов СРО	правовые, финансово-экономические, производственно-технические основания для оказания услуг и выполнения работ по договору управления МКД	отсутствуют	за нарушение членами требований стандартов и правил Партнерства
Ответственность	за ущерб потребителям товаров (работ, услуг)	за недостатки в работе и услуг	за нарушение требований стандартов и правил предпринимательской деятельности	отсутствует	за причинение вреда вследствие недостатков
			за причинение вреда потребителям		
			за причинении вреда как здоровью, так и имуществу		

Разработана автором

Таблица Ж.11 - Анализ сложившейся практики саморегулирования управления МКД

Модель управления ЖКХ	Достоинства модели	Недостатки модели
Модель одного стандарта «Минимальные требования безопасной эксплуатации общего имущества МКД»	-	<p>В основу цели деятельности поставлены не интересы потребителей в качество работ и услуг по эксплуатации МКД, не интересы государства в создании безопасных условий проживания в МКД, а бизнес-интересы организаций, действующих в области эксплуатации МКД.</p> <p>Отсутствует ответственность членов СРО за причинённый ущерб МКД в результате эксплуатации ими МКД.</p> <p>Система контроля качества жилищно-коммунальных услуг и коммунальных ресурсов отсутствует.</p> <p>Размер платы за жилищно-коммунальные услуги не зависит от их качества.</p>
Модель управления эксплуатацией жилищного фонда Татарстана	-	<p>В основу цели деятельности поставлены не интересы потребителей в качество работ и услуг по эксплуатации МКД, не интересы государства в создании безопасных условий проживания в МКД, а бизнес-интересы организаций, действующих в области эксплуатации МКД.</p> <p>Отсутствует ответственность членов СРО за причинённый ущерб МКД в результате эксплуатации ими МКД.</p> <p>Система контроля качества жилищно-коммунальных услуг и коммунальных ресурсов отсутствует.</p> <p>Размер платы за жилищно-коммунальные услуги не зависит от их качества.</p>
Модель «МежРегионРазвитие» Санкт-Петербург	-	<p>В основу цели деятельности поставлены не интересы потребителей в качество работ и услуг по эксплуатации МКД, не интересы государства в создании безопасных условий проживания в МКД, а бизнес-интересы организаций, действующих в области эксплуатации МКД.</p> <p>Отсутствует ответственность членов СРО за причинённый ущерб МКД в результате эксплуатации ими МКД.</p> <p>Система контроля качества жилищно-коммунальных услуг и коммунальных ресурсов отсутствует.</p> <p>Размер платы за жилищно-коммунальные услуги не зависит от их качества.</p>

## Продолжение Таблицы Ж.11

Модель управления ЖКХ	Достоинства модели	Недостатки модели
<p>Модель «Оккер-виль» Санкт-Петербург</p>	<p>В основу цели деятельности поставлены интересы собственника МКД, интересы государства в создании безопасных условий проживания в МКД.</p> <p>Установлена ответственность членов СРО за причинённый ущерб МКД в результате управления и эксплуатации МКД.</p> <p>Создана система контроля качества ЖКУ и коммунальных ресурсов.</p> <p>Размер платы за жилищно-коммунальные услуги поставлен в зависимость от качества коммунальных ресурсов и жилищно-коммунальных услуг.</p>	-

Разработана автором.

Таблица Ж.12 - Сравнительная характеристика функций саморегулирования управления многоквартирным домом, рассмотренных моделей на соответствие закону «О саморегулируемых организациях»

Модель управления ЖКХ	Функции саморегулируемых организаций, предусмотренные моделями управления ЖКХ	Функции саморегулирования закон «О саморегулируемых организациях»
Модель одного стандарта «Минимальные требования безопасной эксплуатации общего имущества МКД»	защита бизнес-интересов организаций по извлечению прибыли от предпринимательской деятельности в области эксплуатации МКД.	Регулирование предпринимательской деятельности с целью выполнения требований федеральных законов и принятыми в соответствии с ними иным нормативными правовыми актами
Модель управления эксплуатацией жилищного фонда Татарстан	защита прав и профессиональных интересов членов СРО, осуществляющих деятельность в области эксплуатации МКД	
Модель МежРегионРазвитие Санкт-Петербург	регулирование и обеспечение деятельности организаций, осуществляющих в сфере управления недвижимостью, жилищно-коммунального хозяйства, решение организационных, технических, профессиональных и других вопросов, касающихся сферы деятельности членов СРО.	
Модель «Оккервиль»	регулирование деятельности организаций, осуществляющих деятельность по управлению МКД с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах	

Разработана автором.

## Приложение И

(справочное)

Походы к определению понятий «системный подход», «синергетика» и  
«системный эффект»

Таблица И.13 – Походы к определению понятия «системный подход»

Точки зрения	Системный подход
Методология научного познания	направление, в основе которого лежит рассмотрение объекта как системы: целостного комплекса взаимосвязанных элементов
Методология исследования	представлением объектов в виде системы, состоящей из взаимодействующих и взаимовлияющих элементов, выбором и формированием математической модели и исследованием ее на ЭВМ, инструментом которого является логическое, математическое, машинное, организационное моделирование
Средства исследования объектов	органичные целые, в которых системообразующее качество вырабатывает эффективный критерий для отнесения тех или иных объектов к классу систем, обладающих не только функционированием, но имеющие собственное поведение, собственную историю, развитие, являющиеся, как правило, иерархическими по своей структуре
В качестве целостности системы	нечто противостоящее среде исходная дифференциация, позволяющая отделить систему от окружающей среды и заставляющей исследовать внешние связи, которые обеспечивают взаимодействие системы со средой, и внутренние связи, благодаря которым система
С точки зрения организации	условия функционирования системы, где взаимодействие системы со средой-первая, внешняя -составляющая условий функционирования-может быть по отношению к системе нейтральным, благоприятным, обеспечивающим существование системы или даже стимулирующим ее рост или развитие, или неблагоприятным
В широком смысле	применение системных методов для решения задач систематики, планирования и организации комплексного и систематического эксперимента
В узком смысле	применение системных методов для изучения реальных физических, биологических, социальных и других систем

Источник: разработана автором на основании [107; 108; 112; 113;121; 129; 130; 149; 176; 182, с. 3; 225, с. 6,18,193,195, 196]

Таблица И.14 – Походы к определению понятия «синергетика»

Точки зрения	Синергетика
Г. Хаген	изучение систем, состоящих из множества частей, компонент или подсистем, деталей, сложным образом взаимодействующих между собой. Г.Хаген в особенности подчеркивал междисциплинарное качество синергетики
Как подход к познанию	предметное знание, математическое моделирование и философская рефлексия
Как наука о явлениях синергизма	комбинированное действие компонентов самоорганизующейся системы
С точки зрения философии	одним «из ведущих направлений - современной науки - репрезентирующее собой естественнонаучный вектор развития теории нелинейных динамик в современной культуре»
С точки зрения структуры	с позиции процесса ее возникновения, жизни и гибели

Источник: разработана автором на основании [135; 181; 183; 255; 155, с. 10; 225; 245]

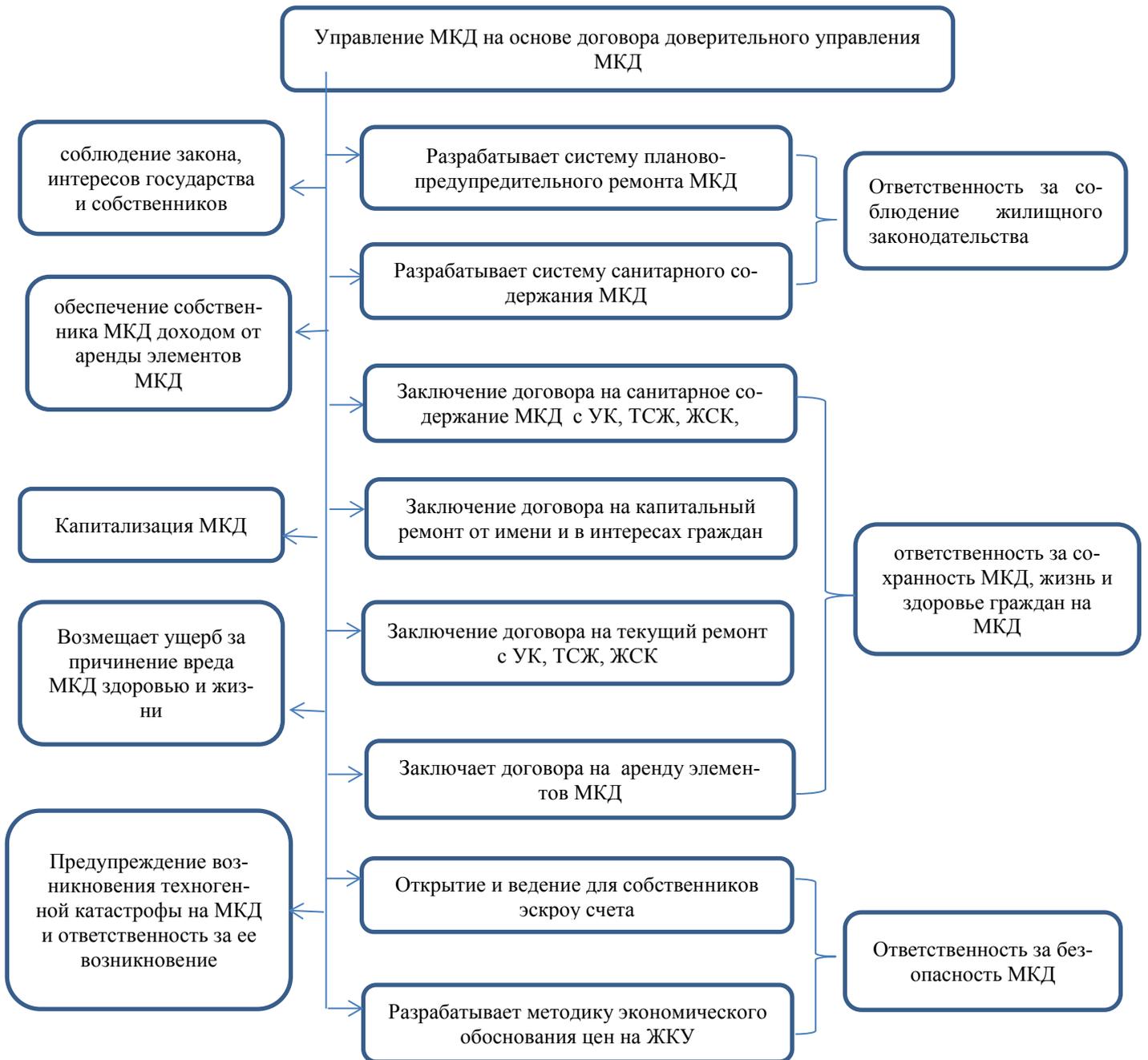
Таблица И.15 – Походы к определению понятия «системный эффект»

Точки зрения	Синергетический эффект
Как взаимодействие всех составных элементов организации	определяет результативность различных видов финансовых инструментов в инновационной деятельности интегрированных организаций за счет использования, взаимодействия и взаимосвязи
Характеристика системы объемов свойств	позволяет превысить сумму свойств отдельных составляющих системы
Результат возникновения новых качеств полученной системы	сочетание, соединение, интеграция, слияния отдельных частей в единую систему
Инновационный потенциал системы	результат взаимодействия компонентов системы

Источник: разработана автором на основании [90; 102; 85; 550].

## Приложение К (справочное)

### Локальные нормативно-правовые акты саморегулирования в управлении многоквартирными домами



*Рисунок К.14 – Содержание предпринимательской деятельности по корпоративному управлению МКД*

Разработан автором, опубликован [196]



*Рисунок К.15 – Последствия отсутствия МКД в ЕГРН для организации саморегулирования в управлении МКД*

Разработан автором, опубликован [196] )



*Рисунок К.16. – Действующая система управления МКД*

Разработан автором, опубликован [196]

Таблица К. 16 – Перечень стандартов саморегулирования в управлении МКД

Стандарт	Содержание
Управление МКД	устанавливает показатели качества деятельности в сфере управления МКД, обоснованные требования к нормативному уровню физического износа МКД в размере 0-20% и группе капитальности МКД, к качеству питьевой холодной и горячей воды, технической воды для отопления
Заключение договоров на подрядные работы	содержит порядок заключения договоров на текущий ремонт МКД, текущее содержание МКД, санитарное содержание МКД
Порядок исполнения работ и услуг по содержанию МКД	Содержит перечень ГЭСН, определяющих нормы материалов, работ и норму времени по текущему ремонту МКД, ремонту общего имущества МКД, текущему и санитарному содержанию МКД, порядок возмещения ущерба в случае причинения вреда при оказании работ
Порядок определения объема жилищных услуг	содержит порядок определения объема ремонтно-строительных работ в разрезе конструктивных элементов жилого здания и инженерного оборудования
Заключение договоров на поставку энергетических ресурсов	содержит порядок заключения договоров на поставку коммунальных ресурсов в МКД, порядок возмещения ущерба внутридомовому инженерному оборудованию при поставке в МКД коммунальных ресурсов
Эксплуатация лифтов	содержит порядок эксплуатации лифтов, показатели качества эксплуатации лифтов, порядок возмещения ущерба в случае причинения вреда при оказании работ
Организация планово-предупредительного ремонта общего имущества МКД	содержит порядок организации и осуществления планово-предупредительного ремонта общего имущества МКД, составления и корректировки графика ППР, порядок возмещения ущерба внутридомовому инженерному оборудованию при поставке в МКД коммунальных ресурсов
Средства неразрушающего контроля состояния конструкций	устанавливает перечень средств, допустимый к использованию при осуществлении контроля состояния конструктивных элементов МКД
Экономика труда в сфере управления многоквартирными домами	стандарт устанавливает порядок анализа организации труда в организациях, трудовых ресурсов, анализ трудовых договоров и их соблюдение, соблюдение трудовой дисциплины, оценку трудовых договоров требованиям законодательства, анализ доходов работников и оплату труда, проблем производительности и эффективности труда,

Разработана автором.

Таблица К.17 – Классификация стандартов саморегулирования в управлении МКД

<b>Классификационный признак</b>	<b>Вид стандартов саморегулирования в сфере управления МКД</b>
По видам деятельности	<ul style="list-style-type: none"> <li>– стандарты в сфере жилищных услуг;</li> <li>– стандарты в сфере поставки коммунальных ресурсов;</li> </ul>
По уровню управления	<ul style="list-style-type: none"> <li>– федеральные стандарты в сфере управления МКД;</li> <li>– региональные стандарты в сфере управления МКД;</li> <li>– местные стандарты в сфере управления МКД;</li> <li>– локальные стандарты в сфере управления МКД.</li> </ul>
По видам работ, услуг и поставки товара	<ul style="list-style-type: none"> <li>– стандарты в сфере технической эксплуатации жилого фонда (работы по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарно-гигиенического состояния зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно-коммунального назначения);</li> <li>– стандарты в сфере круглосуточного обеспечения коммунальными услугами;</li> <li>– стандарты в сфере санитарного обслуживания МКД;</li> </ul>
По видам коммунальных ресурсов	<ul style="list-style-type: none"> <li>– стандарты в сфере поставки горячей воды для питьевых нужд;</li> <li>– стандарты в сфере поставки горячей воды для отопления;</li> <li>– стандарты в сфере поставки холодной воды для питьевых нужд;</li> <li>– стандарты в сфере поставки газа для бытовых нужд;</li> <li>– стандарты в сфере поставки электроэнергии для бытовых нужд;</li> </ul>
По видам работ технической эксплуатации жилищного фонда	<ul style="list-style-type: none"> <li>– стандарты в сфере управления жилищным фондом;</li> <li>– стандарты в сфере технического обслуживания и ремонта строительных конструкций и инженерных сетей;</li> <li>– стандарты в сфере санитарного обслуживания.</li> </ul>
По собственности коммунальных ресурсов	<ul style="list-style-type: none"> <li>– стандарты в сфере поставки собственных коммунальных ресурсов;</li> <li>– стандарты в сфере поставки покупных коммунальных ресурсов.</li> </ul>

## Продолжение Таблицы К.17

<b>Классификационный признак</b>	<b>Вид стандартов саморегулирования в сфере управления МКД</b>
По целевому использованию коммунальных ресурсов	– стандарты в сфере водоснабжения и водоотведения; – стандарты в сфере газоснабжения; – стандарты в сфере электроснабжения.
По возможности деятельности исполнителя	– потенциальные стандарты (указанный в договоре вид, количество и качество жилищно- коммунальных услуг); – фактические стандарты (принятые собственником жилищного фонда жилищно- коммунальные услуги по количеству и качеству).
По показателям качества	– стандарты «Показатели качества горячей воды для питьевых нужд»; – стандарты «Показатели качества горячей воды для отопления»; – стандарты «Показатели качества холодной воды для питьевых нужд»; – стандарты «Показатели качества газа для бытовых нужд»; – стандарты «Показатели качества электроэнергии для бытовых нужд»;

Разработана автором, опубликовано [195].

Таблица К. 18 – Перечень правил саморегулирования в управлении МКД

Правила	Содержание
Правила контроля соблюдения требований к электроустановкам МКД, к электро- и пожаробезопасности	устройства вводно-распределительные для жилых и общественных зданий. Общие технические условия
Правила содержания внутридомового оборудования, находящегося на территории помещений, и контроля за сохранностью конструкций МКД со стороны помещений	правила пользования жилыми помещениями
Правила определения показателей качества жилищных услуг, осуществления процесса содержания МКД	определение существенных условий договоров подряда по содержанию МКД
Правила установления требований к содержанию МКД при проектировании	жилые здания СНиП 2-08-01-89*
Правила устанавливающие показатели качества к работам по технической эксплуатации МКД и момент возникновения вреда МКД, жизни и здоровью граждан	правила нормы технической эксплуатации жилого фонда методические рекомендации по организации и проведению текущего ремонта жилищного фонда всех форм собственности методическое пособие по содержанию жилого фонда единая система конструкторской документации. ремонтные документы
Правило, устанавливающее порядок санитарного содержания МКД, показатели качества, периодичность работ, порядок приемки работ	об утверждении правил содержания общего имущества в МКД
Правила, устанавливающие уровень капитализации МКД по показателю физического износа МКД, факт причинения вреда МКД, здоровью и жизни гражданам, момент возникновения обязанности возместить ущерб, момент возникновения угрозы безопасности	правило оценки физического износа жилых зданий

## Продолжение Таблицы К.18

Правила	Содержание
Правило, содержащее порядок экономического обоснования размера платы за ЖКУ, расчета платы за ЖКУ, порядок установления размеров платы от фактических показателей качества	плата за жилое помещение и коммунальные услуги
Правило защиты денежных средств собственников МКД в виде платы за содержание и ремонт МКД, коммунальные услуги	порядок открытия поименных эс-кроу счетов и работы с ними

Разработана автором.

Таблица К.19 - Эффективность саморегулирования в управлении многоквартирными домами

Субъекты	Критерий оценки	Показатели
Государство	отсутствие расходов бюджетов всех уровней	возмещение причиненного ущерба МКД, здоровью и жизни гражданам
	объем поступлений в бюджеты всех уровней и внебюджетные фонды	налоговые поступления от членов СРО
		налоговые поступления за аренду элементов МКД
		налоговые поступления от собственников МКД за имущество в виде жилья и МКД;
	налоговые поступления от предприятий ЖКХ	
Собственник МКД	оптимизация расхода на содержание и ремонт МКД	экономия расходов
	получение дохода от аренды элементов МКД	доля от аренды элементов МКД
	рост рыночной стоимости 1 м <sup>2</sup> жилой площади	рост инвестиций в имущество в виде жилья
Собственники члена СРО	максимизация доходов (дивидендов)	рентабельность собственного капитала, рост чистой прибыли, рост коэффициента выплаты дивидендов, рост курсовой цены акций,
		доходность продаж, минимизация рисков финансовых вложений в члена СРО
Страховые организации	минимизация расходов	снижение рисков страховых выплат
	увеличение доходов за счет расширения услуг	страхование жизни граждан при нахождении на территории МКД в результате деятельности члена СРО, страхование здоровья граждан при оказании жилищных услуг членом СРО
Кредитные организации	доходы	процент по кредитам
	возвратность кредитных средств	платежеспособность и ликвидность организаций ЖКХ
Промышленные предприятия	стабильность дохода за счет стабильности заказа	ежемесячный производственный заказ сроком на 15 лет
		ежемесячное финансирование исполнения заказа за счет средств за содержания и ремонта МКД

Разработана автором.

**Приложение Л**

(справочное)

Результаты регулирования в управлении многоквартирными домами в Санкт-Петербурге за период 2018 – 2020 гг.

Таблица Л.20 – Динамика изменения жилищного фонд Санкт-Петербурга за период 2016–2020 гг.

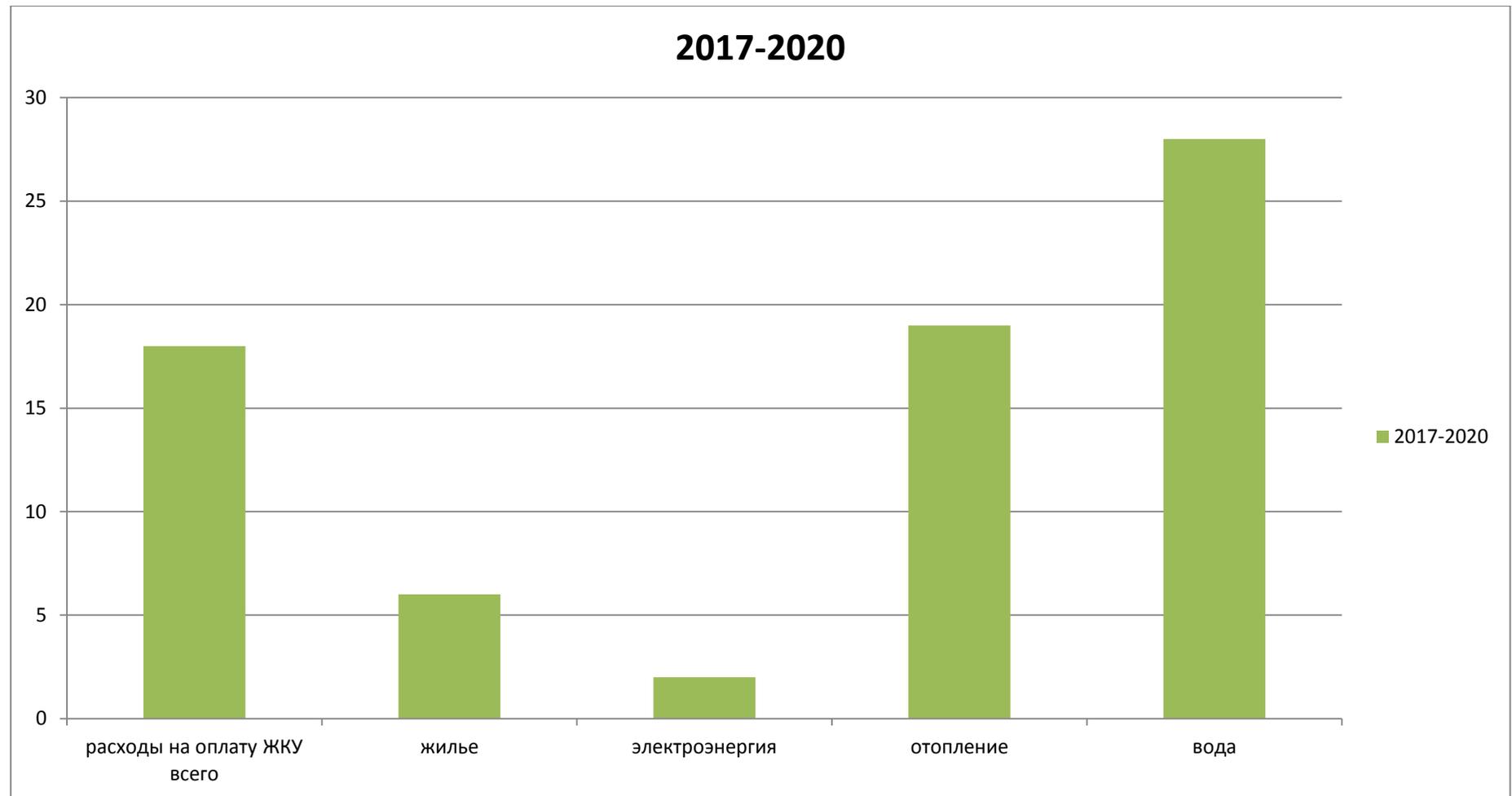
Показатели	Годы			Измене- ния, %
	2018	2019	2020	
Количество квартир, тыс	2 209,2	2 278,1	2 364,9	7
Общая площадь жилья, млн. м <sup>2</sup>	136, 8	141,4	145,5	9

Разработана автором на основании [220, с. 35]

Таблица Л.21 – Показатели, характеризующие состояние работы водопровода и канализации в Санкт-Петербурге в 2020 году, жилищных условий населения Санкт-Петербург за период 2010 – 2020 гг., изменение оплаты жилищно-коммунальных услуг в Санкт-Петербурге за период 2017 – 2020 гг.

Показатели	2010	2017	2020 г	Изменения
Отпущено воды населению, млн. куб. метров	-	-	255,8	в % к 2019 рост составил 1,4% больше чем в 2019 г.
Протяжение уличной водопроводной сети нуждающейся в замене, км	-	-	1805,5	в % к 2019 показатель не изменилось по сравнению с 2019 и остался на уровне
Протяжение уличной канализационной сети, нуждающейся в замене, км	-	-	4 272,5	в % к 2019 рост составил 1%
Капитально отремонтировано жилых помещений, тыс. м2 общей площади	3 482	-	0	-
Жилищный фонд в собственности граждан, тыс. м2 общей площади	86 426	-	135 229	+56,5%
Удельный вес площади, оборудованной водопроводом, %	98,9	-	98,4	-0,5%
Удельный вес площади, оборудованной канализацией, %	98,7	-	97,9	-0,8%
Удельный вес площади, оборудованной отоплением, %	99,2	-	98,0	-1,2%
Удельный вес площади, оборудованной горячим водоснабжением, %	96,1	-	96,5	+ 0,4%
Расходы – всего, руб.	-	8765	9041	+273
жилищно-коммунальные услуги, руб.	-	2698	3184	+486
жилье, руб.	-	612	648	+36
электроэнергия, руб.	-	312	318	+6
центральное отопление, руб.	-	544	648	+104
вода, руб.	-	1159	1489	+670

Разработана автором на основании [141, с.18; 188, с.75, 76; 210].



*Рисунок Л.17 – Динамика роста расходов на оплату ЖКУ в Санкт-Петербурге за период 2017 – 2020 гг.*

Разработано автором на основании [141]

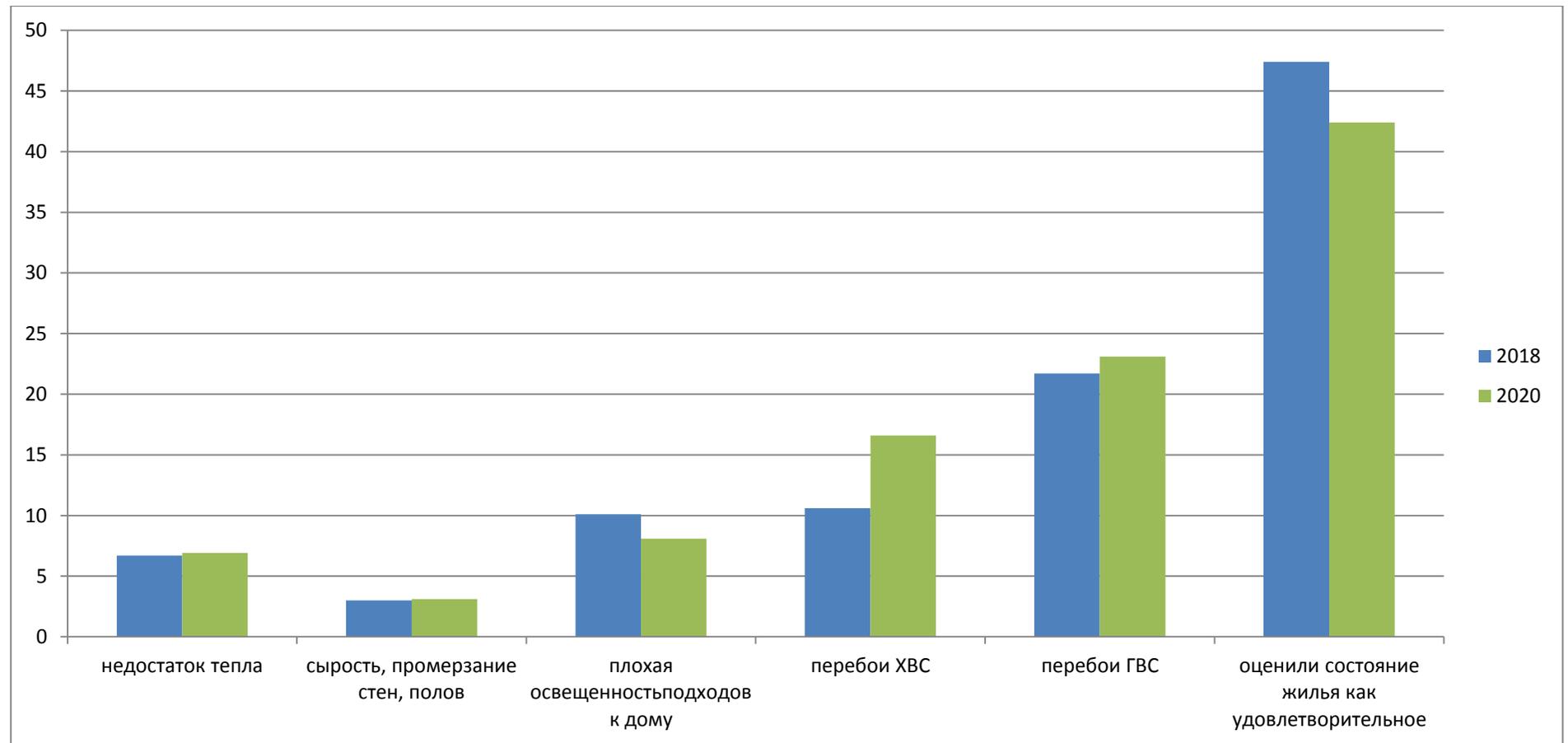


Рисунок Л. 18 – Динамика изменения показателей жизнеобеспечения на территории Санкт-Петербурга за 2018 – 2020 гг., в %

## **Приложение М**

(справочное)

Система саморегулирования в управлении многоквартирными домами  
на примере Санкт-Петербурга



Рисунок М.19 – Система саморегулирования в управлении МКД Санкт-Петербурга,  
Разработан автором



Рисунок М.20 – Организационная структура СРО МКД  
Разработан автором на основании [15]

## Приложение Н

(справочное)

Оценка экономической состоятельности саморегулирования в управлении многоквартирными домами на примере Санкт-Петербурга

Таблица Н.22 - Данные для расчета показателей экономической состоятельности саморегулирования в управлении МКД Санкт-Петербурга

Показатели	Ед. изм.	Данные	Экономия собственников МКД СПб
Общая площадь жилья Санкт-Петербурга [220, с. 35]	млн. м <sup>2</sup>	145,5	-
Ежемесячная цена отопления до вступления ГУП ТЭК в СРО ЖКХ из расчета размера квартиры 60 м <sup>2</sup> [235]	руб./Гкал в мес.	1818,29	-
	руб.\ 1 м <sup>2</sup> в мес.	30,3	-
Общий доход от отопления МКД до вступления ГУП ТЭК в СРО ЖКХ при температуре н.в. «-26» из расчета 30.3 руб\м <sup>2</sup>	руб.\ мес.	4 408 650 000	-
	руб. \ год	52 903 800 000	-
Общий доход ГУПТЭК от продажи ГВС населению до вступления ГУП ТЭУ в СРО ЖКХ без учета показателей качества	руб.\ мес.	4 408 650 000	-
	руб.\ в год	52 903 800 000	-
Общий доход от отопления МКД после вступления ГУП ТЭУ в СРО ЖКХ при учете фактической температуры н.в. «- 5,8» из расчета 5,8 руб.\ 1 м <sup>2</sup>	руб.\ мес.	843 900 000	3 564 750 000
	руб.\ в год	10 126 800 000	42 777 000 000
	1 м <sup>2</sup> \ мес.	-	24,5
	руб.\ м <sup>2</sup> в год	-	294
Общий доход ГУПТЭК от продажи ГВС населению после вступления ГУП ТЭУ в СРО ЖКХ при учете показателей качества	руб.\мес.	-	4 408 650 000
	руб.\ год	-	52 903 800 000
	руб.\ 1 м <sup>2</sup> в мес.	-	30,3
	руб.\ 1 м <sup>2</sup> год	-	63,6
Ежемесячная цена на отопление для температуры н.в. «- 5,8 С» из расчета размера квартиры 60 м <sup>2</sup> [235]	руб.\ Гкал	348	-
	руб.\ 1 м <sup>2</sup> в мес.	5,8	-

## Продолжение Таблицы Н.22.

Показатели	Ед. изм.	Данные	Экономия собственников МКД СПб
Тариф на тепловую энергию, для расчета размера платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению в открытой и закрытой централизованной системе,	руб./Гкал в месяц	1818,29	-
Тариф на холодную воду, [235] из расчета размера квартиры 60 м <sup>2</sup>	руб./ 1м <sup>3</sup> в мес.	32,53	--
	руб.\ 1 м <sup>2</sup>	0,54	-
Общий доход ГУП Водоканал от продажи ХВС населению до вступления в члены СРО ЖКХ без учета показателей качества	руб. \ мес.	78 570 000	-
	руб.\ год	942 840 000	-
Общий доход ГУП Водоканал от продажи ХВС населению после вступления в члены СРО ЖКХ при учете показателей качества	руб.\ мес.	0	78 570 000
	Руб.\ год	0	942 840 000
	Руб.\ 1 м <sup>2</sup> в мес.	-	0,54
	Руб.\ 1 м <sup>2</sup> год	-	6,48
Общий размер платы собственников МКД в адрес ГУП ТЭК и ГУП Водоканал Санкт-Петербурга до вступления в СРО ЖКХ без учета показателей качества	руб.\ год	8 895 870 000	-
Общий размер собственников МКД РСО после вступления в адрес ГУП ТЭК и ГУП Водоканал Санкт-Петербурга в СРО ЖКХ с учетом показателей качества	руб. \ год	843 900 000	-
Индекс экономии собственника за 2021	-	0,95	-
Индекс экономии собственника за 2020		1	
Экономия собственника МКД от вступления ГУП ТЭК и ГУП Водоканал Санкт-Петербурга в члены СРО ЖКХ	руб. \мес.	-	8 051 970 000
	руб. в год	-	96 623 640 000
	руб.\ 1 м <sup>2</sup> в мес.	-	55,34
	руб.\ 1 м <sup>2</sup> в год	-	664,08
Доход от аренды внутридомового инженерного оборудования до вступления ГУП ТЭК и ГУП Водоканал Санкт-Петербурга в члены СРО ЖКХ	руб.\ год	0	-
Индекс доходности на дату вступления в члены СРО ЖКХ	-	1	-
Доход от аренды внутридомового инженерного оборудования после вступления ГУП ТЭК и ГУП Водоканал Санкт-Петербурга в члены СРО ЖКХ	руб.\ мес.	-	80 000 000

## Продолжение Таблицы Н.22

Показатели	Ед. изм.	Данные	Экономия собственников МКД СПб
Доход от аренды внутридомового инженерного оборудования после вступления ГУП ТЭК и ГУП Водоканал Санкт-Петербурга в члены СРО ЖКХ	руб.\год	-	960 000 000
Индекс доходности собственника МКД на дату вступления в члены СРО ЖКХ	-	-	12
Инфляция на нач. 2021 г. [251]	%	4,2	-
Инфляция на кон. 2021 г. [251]	%	8,39	-
Индекс инфляции за 2021 [146]	-	1,2	-
Рост доли рынка доверительного управляющего МКД в 2021	%	100	-
Рост доли рынка эксплуатации МКД в общем рынке услуг по эксплуатации МКД в 2020-2021гг. после вступления в СРО	%	1	-
Рост доли рынка специализированных организаций в общем рынке услуг по обслуживанию МКД 2020-2021 гг.	%	1	-
Экономия собственника МКД за 2021	-	-	59 564 790 000
Норма дохода доверительного управляющего, соответствующая плате за управление МКД	руб.\ мес.	3,73	-
Доход Агентства, как доверительного управляющего МКД,	руб.\мес.	542 715 000	-
	руб.\год	6 512 580 000	-
Норма прибыли доверительного управляющего МКД установлена 15% от себестоимости	руб.\мес.	70 315 000	-
Себестоимость доверительного управления МКД	руб.\мес.	472 400 000	-
Доход эксплуатирующей МКД (УК, ТСЖ, ЖСК)	руб.\мес.	672 400 000	
Доля УК, ТСЖ,ЖСК на рынке в расчетный период		100	
Доля УК, ТСЖ,ЖСК на рынке в базовый период		100	

Разработана автором на основании [146; 220, с. 35; 235; 236; 251].

Таблица Н.23 - Прогнозные показатели оценки экономической состоятельности саморегулирования в управлении МКД на примере Санкт-Петербурга

Наименование показателя	Метод расчета	Обозначения	Итог расчета	Комментарии
Индекс роста месячного объема услуг за анализируемый период, исчисленный по сопоставимым ценам ( $I_y$ )	$I_y = \frac{843\,900\,000}{4\,408\,650\,000}$	Общий доход от отопления МКД до вступления ГУП ТЭК в СРО ЖКХ при температуре н.в. «-26» из расчета 30.3 руб\м <sup>2</sup> за месяц  Общий доход от отопления МКД после вступления ГУП ТЭУ в СРО ЖКХ при учете фактической температуры н.в. «- 5,8» из расчета 5,8 руб.\ 1м <sup>2</sup> за месяц	0,19	применение стандартов и правил СРО ЖКХ повлияло на объем реализованных услуг РСО, н сохранила бюджет домохозяйств, что подтверждает вывод об отсутствии дестабилизации экономики региона при введении системы безопасности в виде саморегулирования МКД
Индекс роста доли рынка доверительного управляющего МКД в общем рынке услуг по доверительному управлению МКД	$I_{дду} = \frac{542\,715\,000}{542\,715\,000} = 1 \setminus 1 = 1$	Доход Агентства, как доверительного управляющего МКД - 542 715 000 в расчетный период; Доход Агентства, как доверительного управляющего МКД - 542 715 000 в базовый период;	1	передача МКД в доверительное управление не повлияла на экономику региона
Индекс роста доли рынка эксплуатации МКД в общем рынке услуг по эксплуатации МКД	$I_{дэ} = \frac{672\,400\,000}{672\,400\,000} = 100 \setminus 100 = 1$	Доход или Доля управляющей организации, ТСЖ, ЖСК в анализируемом и базовом периоде	1	введение системы доверительного управления МКД и саморегулирования управления МКД не изменяют количество управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК на территории региона

Продолжение Таблицы Н.23

Наименование показателя	Метод расчета	Обозначения	Итог расчета	Комментарии
Индекс роста доли рынка специализированных организаций в общем рынке услуг по обслуживанию МКД	$I_d = \frac{100}{100}$	доля специализированной организации в анализируемом периоде – 100% и базовом периоде- 100	1	введение системы доверительного управления МКД и саморегулирования управления МКД не изменяют количество специализированных организаций на территории региона
Соотношение индекса роста реализованных услуг участниками СРО и индекса роста инфляции	$R_{\text{сро}}=1 \setminus 1,2=0,8$	1 – индекс роста реализованных услуг участниками СРО; 1,2 – индекс инфляции за 2021 г.	0,8	показатель подтверждает, что собственники МКД стали оплачивать услуги членов СРО с учетом показателей качества.
индекс экономии собственника МКД $\leq 1$ показывает рост экономии средств собственников МКД	$I_{\text{смкдсро}}=0,95/1$	0,95 – индекс экономии собственника МКД; 1 – индекс экономии средств собственника МКД за базовый период	0,95	рассчитанный индекс экономии средств собственников МКД на 0,5 меньше 1, вслед за показателем эффективности использования платы за коммунальные ресурсы, показал рост экономии средств собственников МКД Санкт-Петербурга. Экономия средств собственников МКД означает поставку некачественных коммунальных ресурсов и Данный показатель означает, что необходимо установить фактор, за счет которого происходит экономия средств собственников МКД, и какое влияние этот фактор оказывает на безопасность жизнеобеспечения населения Санкт-Петербурга

Продолжение Таблицы Н.23

Наименование показателя	Метод расчета	Обозначения	Итог расчета	Комментарии
Индекс доходности собственника МКД	$I_{дсмкд} = 12/12 = 1$	$I_{дсмкд}$ – индекс доходности собственника МКД; 12 – индекс доходности собственника МКД за 2021; 12-го же за базовый период	1	показатель подтверждает, что собственники МКД стали оплачивать услуги членов СРО с учетом показателей качества.
Соотношение индекса роста месячного объема услуг члена СРО к индексу экономии собственника МКД	$R_{эвсро} = 0,19/0,95$	$I_{оп}$ – Индекс роста месячного объема услуг; $I_{с;а}$ – индекс экономии собственника МКД	0,2	показатели означают, что экономия средств собственников МКД и их доход растет быстрее, чем объем услуг членов СРО ЖКХ, что вновь подтверждает, что оплата услуг членов СРО осуществляется в соответствии с фактическими показателями качества
Соотношение индекса роста месячного объема услуг члена СРО к индексу доходности собственника МКД	$R_d = 0,19/1$	$I_{опд}$ – Индекс роста месячного объема услуг; $I_d$ – индекс доходности собственника МКД	0,016	
Индекс роста ежемесячной прибыли доверительного управляющего	$I_{прдду} = \frac{542715000}{542715000}$	прибыль Агентства за анализируемый период; прибыль Агентства за базовый период	1	стабильность на рынке доверительного управления достигнута в результате создания одного регионального доверительного управляющего, создание СРО МКД, его стандарты и правила оказывают стабилизирующее влияние на экономику региона. То относится и к затратам членов СРО и их фонду оплаты труда. Неизменность показателей означает отсутствие дестабилизирующего влияния на экономику региона.

Продолжение Таблицы Н.20.

Наименование показателя	Метод расчета	Обозначения	Итог расчета	Комментарии
Индекс роста ежемесячных затрат Агентства	$I_{зсрo} = \frac{472400000}{472400000}$	затраты Агентства анализируемого периода; затраты Агентства базового периода	1	стабильность на рынке доверительного управления достигнута в результате создания одного регионального доверительного управляющего, создание СРО МКД, его стандарты и правила оказывают стабилизирующее влияние на экономику региона. То относится и к затратам членов СРО и их фонду оплаты труда. Неизменность показателей означает отсутствие дестабилизирующего влияния на экономику региона.
Отношение индекса роста месячного объема услуг к индексу роста ежемесячных затрат	$R_{зсрo} = \frac{1}{1}$	Иопс – индекс роста месячного объема услуг; Из – Индекс роста ежемесячных затрат	1	
Отношение индекса роста ежемесячной прибыли к индексу роста месячного объема услуг	$R_{псрo} = \frac{1}{1}$	Ипр – индекс роста ежемесячной прибыли; Иопс – индекс роста месячного объема услуг	1	
Отношение индекса роста оплаты труда к индексу роста месячного объема услуг	$R = \frac{I_{ффо}}{I_{oоп}}$	Ифот – индекса роста оплаты труда; Иопс – индекс роста месячного объема услуг	1	

## Продолжение Таблицы Н.23.

Рентабельность затрат анализируемого периода	$P_{зроан} = \frac{67315000}{475400000}$	Пбал – прибыль; З – текущие затраты анализируемого периода	0,15	показатель соответствует нормативной величине прибыли, утвержденной для регионального доверительного управляющего МКД. Его неизменность демонстрирует стабильность его деятельности, отсутствие попыток увеличить прибыль за счет собственников МКД, а значит неизменность цели своей деятельности в виде безопасности жизнедеятельности собственников МКД
Рентабельность затрат базового периода	$P_{бзро} = \frac{67315000}{475400000}$	Пбалб – прибыль базового периода; З – текущие затраты базового периода	0,15	
Индекс роста рентабельности затрат	$I = \frac{0,15}{0,15}$	Ран – рентабельность затрат анализируемого периода;  Рб – рентабельность затрат базового периода	1	

Разработана автором.

