

УДК 332.8

Е. С. Журавлёв, аспирант, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия

ПУТИ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМ ЖИЛИЩНОГО СЕКТОРА ЭКОНОМИКИ

Раскрываются проблемы жилищного сектора экономики: критический износ жилых домов, дефицит финансовых средств, противостояние способов управления. Основное внимание в работе автор акцентирует на изменениях в Жилищном кодексе РФ в части фонда капитального ремонта, раскрывающих пути решения проблем. Сравнительный анализ способов управления многоквартирным домом показал, что способы управления посредством ТСЖ и ЖСК наиболее оптимальны при действующем законодательстве. Раскрыта роль управляющих организаций в системе органов управления многоквартирным домом.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, износ основных фондов, финансовые ресурсы, управляющая организация, ТСЖ, ЖСК, инновация, фонд капитального ремонта, способ управления.

Анализ динамики основных показателей развития жилищно-коммунального хозяйства показал, что, несмотря на положительные тенденции последних лет, жилищно-коммунальный комплекс России по-прежнему эксплуатирует критически изношенные основные фонды и испытывает хронический дефицит финансовых ресурсов (табл. 1) [1].

Деятельность управляющих организаций до 2009 г. была убыточной, что не позволяло им формировать долгосрочные финансовые источники развития (табл. 2). Основными источниками финансирования

текущих затрат по-прежнему оставались средства населения, величина которых напрямую зависела от величины тарифа.

Все это свидетельствует о необходимости реформирования ЖКХ на инновационной основе. Именно обоснованность и целевое использование части тарифа на финансирование капитальных затрат и технико-технологических инноваций позволит организациям ЖКХ более интенсивно внедрять инновационную технику, технологию и материалы при оказании жилищных и коммунальных услуг.

Таблица 1. Распределение числа многоквартирных жилых домов по износу в РФ в 2009 г.

Наименование региона	Число многоквартирных домов, распределенных по износу, ед.				Удельный вес числа многоквартирных домов по износу, %				
	от 0 до 30	от 31 до 65	от 66 до 70	свыше 70	Всего	от 0 до 30	от 31 до 65	от 66 до 70	свыше 70
Российская Федерация	1262405	1655577	206267	75157	100	39,5	51,7	6,4	2,3
ЦФО	309798	412549	35159	12718	100	40,2	53,6	4,6	1,7
СЗФО	103522	144513	26743	7519	100	36,7	51,2	9,5	2,7
ЮФО	152510	168657	10216	4450	100	45,4	50,2	3,0	1,3
ПФО	260267	297423	41933	17545	100	42,2	48,2	6,8	2,8
УФО	129376	152765	24298	7582	100	41,2	48,6	7,7	2,4
СФО	240032	390220	51865	16264	100	34,4	55,9	7,4	2,3
ДФО	66900	89450	16053	9079	100	36,9	49,3	8,8	5,0

Таблица 2. Финансовые показатели организаций, осуществлявших деятельность по управлению эксплуатацией жилого фонда

Наименование показателя	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток), млн руб.	-13595	-4582	-3372	-2960	2352
Удельный вес убыточных организаций в общем числе организаций, %	57,9	55,1	44,4	44,5	41,7
Рентабельность проданных товаров, продукции (работ, услуг), %	-17	-12,2	-10,6	-6,2	-4,6
Рентабельность активов, %	-1,4	-0,6	-0,6	-1	0,9
Коэффициент автономии (на конец года), %	87	85,3	77,8	58,1	49,2
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (на конец года), %	-32,1	-18,3	-24,9	-8,4	6,2
Коэффициент текущей ликвидности (на конец года), %	69,9	82,6	86	94,2	108,3

Недавно внесенные изменения в статью 166 Жилищного кодекса РФ уточнили перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт,

установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыши, в том числе переустройство не-вентилируемой крыши на вентилируемую, устройств-во выходов на кровлю;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) утепление и ремонт фасада;

6) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

7) ремонт фундамента многоквартирного дома [2].

Предварительная оценка капитальных затрат по особенно финансовоёмким вышеуказанным направлениям может составить десятки миллионов рублей в зависимости от типа дома, степени износа и площади. Если взять пятиэтажный дом площадью 5000 м² и определить среднюю сумму работ, равную 10000 тыс. руб., то финансовая нагрузка составит 2000 рублей на 1 м² жилого помещения или на 1 квартиру площадью 50 м² – 100 тыс. руб. Данная сумма невелика по сравнению с тем, сколько денежных средств вкладывают собственники помещений в ремонты квартир (от 50 до 1000 тыс. руб.) и обустройство жилого пространства мебелью и бытовыми приборами (от 20 до 300 тыс. руб.). Сложность состоит в том, что суммы капитального ремонта необходимо распределить между всеми собственниками жилых помещений соразмерно их доле, измеряемой, например, в квадратных метрах.

С этой целью и вводятся понятия минимального взноса в фонд капитального ремонта, регионального оператора, его имущества. Субъект РФ должен разработать и утвердить порядок деятельности оператора, порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, порядок выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома, порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе на предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам, порядок контроля за целевым расходованием средств фонда.

Фонд капитального ремонта создается в основном за счет взносов собственников помещений, процентов, уплаченных собственниками помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт. Предусмотрены два способа формирования фонда: открытие специального счета (только для одного многоквар-

тирного дома) и формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Размер ежемесячного взноса по специальному счету не должен быть менее, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту должен быть не менее, чем состав перечня услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта; сроки проведения капитального ремонта – не позднее планируемых сроков, установленных той же программой.

Использовать средства фонда могут для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, разработки проектной документации, оплаты услуг по строительному контролю, для погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. Это значит, что собственники жилых помещений получают доступ к заемным средствам. Особенно данный способ удобен для ТСЖ и ЖСК, у которых уже есть расчетный счет и может быть открыт специальный счет для сбора средств в фонд капитального ремонта дома. Другой путь – собственники многоквартирных домов перечисляют денежные средства на специальный счет регионального оператора, которыми он распоряжается в рамках утвержденной региональной программы.

Проведя сравнительный анализ полномочий органов управления многоквартирным домом, следует вывод о том, что способ управления ТСЖ и ЖСК наиболее оптимальны при действующем законодательстве, чтобы собственники помещений максимально сами участвовали в управлении своих денежных средств. В этом случае региональный оператор как управляющая организация осуществляет непосредственное управление в рамках следующих полномочий: открытие специального счета для владельца помещения; расходование денежных средств фонда капитального ремонта; определение очередности выполнения работ; привлечение заемных средств. Собственники же вправе определять кредитную организацию, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, а также сроки его проведения.

Библиографические ссылки

1. Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России : статистический сборник. – М., 2010. – URL: http://www.gks.ru/bgd/regl/b10_62/Main.htm (дата обращения: 12.11.2012 г.).
2. Жилищный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ. – URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 31.03.2013 г.).

E. S. Zhuravlev, Post-graduate, Izhevsk State Agricultural Academy

Ways of Problem Solution in Housing Sector

Problems in the housing sector are discussed, including critical depreciation of housing stock, deficiency of financial means, confrontation of different management methods. Particular emphasis is given to the changes in Housing Code of the Russian Federation related to the fund of capital repair that offer the ways of problem solution. Comparative analysis of various ways of apartment building management reveals that partnership of housing owners and housing cooperative are optimal management methods under legislation in force. The role of management companies in apartment building management system is considered.

Key words: housing and communal services, depreciation of fixed assets, financial resources, management company, partnership of housing owners, housing cooperative, innovation, fund of capital repair, management method.

УДК 336.01

Д. М. Гаджикурбанов, доктор экономических наук, профессор, Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова

М. Н. Глухова, соискатель, Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова

КВАЛИМЕТРИЧЕСКИЙ ПОДХОД К КОМПЛЕКСНОЙ ОЦЕНКЕ РИСКОВ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ

Предложен авторский подход к оценке рисков предприятия с помощью квалиметрической модели комплексной оценки риск-профиля промышленного предприятия.

Ключевые слова: оценка рисков, квалиметрия, промышленное предприятие.

Риск – один из важнейших и ключевых элементов экономической деятельности любого предприятия. Научный анализ проводит границу между оправданным и неоправданным риском. В зависимости от степени определенности условий деятельности принято выделять три ситуации [1]:

– ситуация определенности – поведение объекта абсолютно прогнозируемо, влияние случайных факторов можно не учитывать;

– ситуация риска – существует несколько заранее известных альтернативных вариантов поведения управляемого объекта, вероятность реализации которых можно оценить;

– ситуация неопределенности – возможные варианты поведения неизвестны. Либо невозможно оценить вероятность их реализации.

Риск-менеджмент – одна из наиболее важных областей современного управления, связанная со специфической деятельностью менеджеров в условиях неопределенности и сложного выбора вариантов управленческих решений. «В риск-менеджменте нет и не может быть готовых рецептов, но, зная его методы, приемы, способы решения тех или иных задач, можно добиваться ощутимого успеха в конкретной ситуации» [2].

В экономической литературе существует множество определений понятия «оценка риска», однако в общем случае понимается систематический процесс выявления факторов и видов риска и их количественная оценка, то есть методология анализа рисков сочетает взаимодополняющие количественный и качественный подходы. В табл. 1 представ-

лен сравнительный анализ основных методов оценки рисков.

Оценка рисков может быть выполнена по различным методикам в зависимости от характера рисков, целей оценки, имеющейся информации. Опираясь на подход Марцынковского Д. А. [3], который предлагает применять качественную, количественную и экспертную оценки рисков, была разработана следующая их комбинация (рис. 1).

Квалиметрия – это учение (наука) об измерении и количественной оценке качества всевозможных предметов и процессов. Предметом квалиметрии является количественное оценивание качества любых материальных и нематериальных элементов реального мира [4].

В условиях развития экономики и притока инвестиций предприятию и инвесторам необходимо оценивать все сопутствующие риски. Чтобы оценить риск-профиль промышленного предприятия, необходимо выявить основные факторы, которые влияют на совокупный риск. Гримашевич О. Н. [5] отмечает, что «не существует единственного и уникального индикатора, помогающего оценить одновременно все виды рисков, все регионы и все направления деятельности предприятия».

Для оценки значимости рисков ряд авторов, в том числе Кириллов В. И. [6], Федюкин В. К. [4], Сергеева М. Х. [7], Фомин В. Н. [8] и др., предлагают использовать экспертный метод. При экспертной оценке риск-профиля промышленного предприятия на основе авторской классификации рисков, по которой совокупность рисков можно разделить на технико-