

# Оценка и предложения по повышению эффективности работы управляющих компаний

Научно-исследовательская работа  
«Оценка и предложения по повышению эффективности работы управляющих компаний».

## Основание для выполнения работ:

Программа фундаментальных научных исследований государственных академий наук на 2008-2012 гг.: № 76. Научные основы региональной политики и устойчивое развитие регионов и городов.

## Результаты НИР:

1. Выявлено, что в настоящее время жилищно-коммунальное хозяйство на уровне муниципалитета представляет собой четырехзвенную систему, включающую:

- собственников жилищного фонда и других объектов недвижимости;
- организации по управлению жилищным фондом;
- муниципальные предприятия, обеспечивающие предоставление жилищно-коммунальных услуг;
- органы местного самоуправления, отвечающие за организацию в границах муниципального жизнеобеспечения населения.

Жилищно-коммунальное хозяйство имеет видовое своеобразие, которое связано с воспроизводством жилищного фонда, техническое состояние которого во многом обуславливает развитие жилищно-коммунального хозяйства в целом.

Жилищный фонд г. Вологды оборудован различными видами благоустройства на 93% (в том числе: газом – на 94%, горячим водоснабжением – 95%, централизованным отоплением – 96%, водопроводом – 97%, канализацией – 97%). В 2010 г. степень износа основных фондов предприятий жилищно-коммунального хозяйства города составляла более 40%. Планово-предупредительный ремонт сетей и оборудования почти полностью уступил место аварийно-восстановительным работам, единичные затраты на проведение которых в 2,5 – 3 раза выше затрат на плановый ремонт таких же объектов.

Установлено, что повышенное внимание к вопросам тарифообразования на услуги предприятий городского жилищно-коммунального комплекса обуславливается высокой монополизированностью указанной сферы экономической деятельности.

Увеличение тарифов за жилищно-коммунальные услуги в г. Вологде за 2006 – 2010 гг. было весьма существенным (на электричество – 158%, горячую воду – 171%, отопление – 172%, газ – 218%, холодную воду – 220%, водоотведение – 240%, вывоз бытовых отходов – 192%). За рассмотренный период рост тарифов на некоторые виды коммунальных услуг более чем на 50% опередил индекс потребительских цен.

Анализ тарифов на жилищные услуги позволяет сделать вывод о том, что они различны для собственников квартир в домах с разной формой управления.

4. В целях определения объективности формирования тарифов на жилищно-коммунальные услуги установлена необходимость:

- введения обязательной аудиторской экспертизы тарифов, проводимой специальной комиссией, состоящей из представителей Региональной энергетической комиссии Вологодской области, независимых экспертов по вопросам ЖКХ и представителей общественности;
- деятельность управляющих компаний г. Вологды должна быть более прозрачной и открытой, отчетность по результатам их деятельности должна быть в свободном доступе для населения;
- более широкая информированность населения г. Вологды об изменениях законодательства в жилищно-коммунальной сфере.

5. Выявлено, что информация о деятельности большинства управляющих компаний г. Вологды не доступна населению.

6. Установлено, что осуществляемая жилищно-коммунальная политика не стимулирует УК и население на проведение ресурсосберегающих мероприятий.

7. Определены мероприятия организационного и экономического характера, способствующие повышению эффективности работы управляющих компаний. В соответствии с нормативно правовой базой разработан перечень мероприятий по передаче полномочий управления жилищным фондом управляющей компании, дана характеристика сравнительных показателей деятельности управляющих организаций.

**Перспективы практической реализации:**

Полученные в ходе исследования результаты могут быть использованы Правительством Вологодской области, органами местного самоуправления при разработке и реализации мер по организации управления жилищно-коммунального хозяйства и повышению эффективности работы управляющих компаний.