

На правах рукописи

САМОХИН Алексей Владимирович

**РАЗВИТИЕ МЕХАНИЗМА ЭФФЕКТИВНОГО
УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ ГОРОДСКОЙ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Специальность 08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством:
экономика, организация и управление предприятиями, отраслями,
комплексными (строительство)

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Санкт-Петербург – 2014

Работа выполнена в ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет»

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор
Панибратов Юрий Павлович

Официальные оппоненты: **Васильева Наталья Владимировна**
доктор экономических наук, профессор,
ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский
государственный экономический университет»,
кафедра менеджмента недвижимости,
профессор;

Ушанова Наталья Анатольевна
доктор экономических наук, профессор,
ФГБОУ ВПО «Самарский государственный
архитектурно-строительный университет»,
кафедра "Экономика и управление в
строительстве и жилищно-коммунальном
хозяйстве", профессор

Ведущая организация: **ФГБОУ ВПО «Московский государственный
строительный университет»**

Защита диссертации состоится «__» декабря 2014 г. в 14⁰⁰ часов на заседании диссертационного совета Д 212.223.04 при ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» по адресу: 190005, г. Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д. 4, зал заседаний диссертационного совета (аудитория 219).

Телефакс: (812) 316-58-72

Email: rector@spbgasu.ru

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет».

Автореферат разослан «__» ноября 2014 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета
доктор экономических наук,
профессор

Асаул Вероника Викторовна

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Актуальность темы исследования. Жилая недвижимость составляет основу системы жизнеобеспечения людей, она выступает одним из ключевых факторов качества жизни в городах. Наряду с высокой социальной значимостью жилья как материальной основы удовлетворения базовой потребности человека следует отметить его роль в развитии экономики. Ввод жилья относится к основным показателям эффективности экономики, рассчитываемым официальной статистикой. По данным Росстата объем введенной общей площади жилых домов в расчете на 1000 чел. в целом по России составил в 2011г. 436 кв.м., в 2012 – 459 кв.м., в 2013г. – 491 кв.м. Наибольшее значение этого показателя в 2013 г. наблюдается в Московской обл. – 1045 кв.м., в Москве введено 261 кв.м., в Санкт-Петербурге – 509 кв.м. Рост объемов ввода жилья влечет за собой рост объемов предоставляемых населению жилищно-коммунальных услуг: в 2011 г. он составил 2934,6 млрд.руб., в 2012 – 3076,2 млрд.руб. или 4,9% внутреннего валового продукта. Соответственно этому растет и потребность в услугах по управлению объектами городской жилой недвижимости.

В целом по России, по данным Фонда содействия реформированию ЖКХ, управление жилой недвижимостью осуществляют 20464 управляющие организации. По разным причинам (несовершенство законодательства, высокий уровень износа жилых зданий, устаревшие подходы к организации эксплуатации жилья и др.) финансовыми результатами по отрасли в целом являются убытки – 3,7 млрд.руб. в 2012 году. Показатели финансовой устойчивости управляющих организаций находятся на низком уровне, ниже рекомендуемых значений.

Сфера управления объектами городской жилой недвижимости в настоящее время активно регулируется государством. Многие вопросы эксплуатации жилья решаются на уровне федерального законодательства, усиленно используются административные методы регулирования в ущерб экономическим. С одной стороны, это придает особую значимость таким вопросам и демонстрирует повышенную ответственность государства за их решение, а с другой стороны, не позволяет в полной мере учесть местные особенности и самой жилой недвижимости, и процессов ее эксплуатации, сдерживает инициативу на местах. Усиление административного давления на управляющие организации осуществляется при отсутствии ответственности собственников жилья за неприятие или несвоевременное принятие решений по обеспечению надлежащего содержания и ремонта дома.

На практике действия управляющих организаций не всегда учитывают цели и интересы собственников жилья, среди них встречается немало недобросовестных компаний, которые нацелены не на долгосрочную деятельность, а на краткосрочное извлечение прибыли любой ценой.

Приведенные выше цифры и указанные проблемы показывают необходимость повышения эффективности управления объектами городской жилой недвижимости, совершенствования и развития его научно-методической

базы с учетом сложившихся экономических условий и перспектив развития жилищной сферы. Данные обстоятельства предопределили актуальность выполненного исследования.

Степень разработанности проблемы. Исследованию теоретических вопросов и практических проблем формирования механизма эффективного управления жилой недвижимостью в городах посвящены труды многих отечественных и зарубежных ученых, в которых изложены различные концепции, методы и рекомендации по решению проблем. Различные аспекты рассматриваемой проблематики представлены в трудах таких ученых, как Асаул А.Н., Асаул В.В., Бирюков А.П., Бузырев В.В., Васильева Н.В., Гончаров А.М., Ершова С.А., Кирсанов С.А., Коршунова Е.М., Косарева Н.Б., Круглик С.И., Максимов С.Н., Панибратов Ю.П., Платонов А. М., Пузанов А.С., Смирнов Е.Б., Ушанова Н.А., Чекалин В.С., Чернышов Л.Н., Шеина С.Г. и другие.

Вместе с тем, многие вопросы практического обеспечения эффективного управления объектами городской жилой недвижимости требуют дополнительного исследования с учетом современной экономической ситуации и изменений в законодательстве. Актуальность, теоретическая и практическая значимость проблемы, ее недостаточная разработанность в литературе обусловили выбор темы исследования, определили его цель и задачи.

Целью исследования является обоснование научно-методического подхода, разработка теоретических положений и практических рекомендаций, направленных на развитие механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости в современных экономических условиях.

Для достижения цели в работе были поставлены следующие **задачи**:

- исследовать особенности жилой недвижимости в городах как объекта управления, проанализировать практические проблемы управления такими объектами и выявить предпосылки повышения его эффективности;
- обосновать научно-методический подход к развитию механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости;
- разработать методику оценки эффективности управления объектами городской жилой недвижимости;
- разработать рекомендации, направленные на улучшение эксплуатационных характеристик объектов городской жилой недвижимости в процессе управления ими;
- обосновать предложения по совершенствованию планирования как важнейшего компонента процесса управления объектами городской жилой недвижимости;
- разработать предложения по совершенствованию деятельности управляющих жилой недвижимостью на основе современных концепций и методов управления.

Объектом исследования является управление объектами городской жилой недвижимости как сфера деятельности управляющих организаций и собственников жилья, а также органов власти по регулированию этой сферы.

Предметом исследования выступает совершенствование теоретических основ и разработка практических рекомендаций по развитию механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости.

Научная новизна исследования состоит в разработке научно-методических положений и практических рекомендаций, направленных на развитие механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости на основе повышения его эффективности. К основным результатам работы, полученным лично автором и обладающим научной новизной, можно отнести следующее:

1) определены особенности городской жилой недвижимости как объекта управления, проанализированы проблемы и выявлены предпосылки, позволившие определить пути повышения эффективности управления такими объектами в современных экономических условиях;

2) обоснован научно-методический подход к развитию механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости: дано авторское определение этого механизма, раскрыты факторы его развития, разработана модель повышения эффективности управления объектами городской жилой недвижимости, создающая возможность управления жизненным циклом объекта за счет увеличения продолжительности фазы его эксплуатации и позволяющая улучшить состояние объекта и условия проживания в нем, повысить привлекательность управления городской жилой недвижимостью как вида экономической деятельности;

3) разработана методика оценки эффективности управления объектами городской жилой недвижимости, включающая два вида оценки: внешнюю, основанную на удовлетворенности потребителей, и внутреннюю, основанную на самообследовании бизнеса и его оценке на основе набора показателей, позволяющая дать всестороннюю, комплексную оценку эффективности управления объектами городской жилой недвижимости, построить потребительский рейтинг управляющих компаний и тем самым способствовать обоснованному выбору таких компаний собственниками жилья;

4) разработан организационно-экономический механизм проведения капитального ремонта объектов городской жилой недвижимости с привлечением кредита, учитывающий особенности предусмотренных законодательством схем финансирования такого ремонта и предоставляющий возможность его проведения по фактической потребности, что будет способствовать повышению эффективности управления такими объектами за счет сокращения непроизводительных затрат в процессе их дальнейшей эксплуатации;

5) обоснована необходимость формирования для каждого объекта управления комплекса плановых документов, включающих стратегию развития, перспективный (пятилетний) и текущий (годовой) план управления, а

также планы по реализации инвестиционных проектов, разработан алгоритм формирования текущих пообъектных планов управления, что в целом позволяет упорядочить процесс управления, выявить первоочередные задачи и обеспечить эффективное использование средств собственников жилья;

б) разработаны рекомендации по совершенствованию деятельности управляющих компаний на основе внедрения системы контроллинга, определены ее основные компоненты, цель, задачи и функции, раскрыты особенности практического применения наиболее актуальных для управляющих компаний методов контроллинга.

Теоретической и методологической базой исследования являются основные положения теории управления объектами недвижимости различного функционального назначения, современные научные достижения в области методологии управления объектами городской жилой недвижимости, представленные в работах отечественных и зарубежных ученых. В основу работы положена методология системного подхода, предусматривающего изучение явлений в их взаимосвязи и постоянном развитии. Поставленные в работе задачи решались с использованием методов анализа, синтеза, классификации, экономико-статистической обработки информации, управления затратами, контроллинга.

Информационную базу исследования составляют статистические данные Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации (Росстата), территориального управления Росстата по г.Санкт-Петербургу и Ленинградской области (Петростата), нормативно-правовые акты в жилищной сфере, справочные и методические материалы органов управления, научно-исследовательских и проектных институтов, аналитические материалы издательских домов и информационных агентств, публикации в средствах массовой информации и сети Интернет.

Область исследования соответствует п. 1.3.66. «Развитие теории и методологии управления объектами недвижимости различного функционального назначения» Паспорта научных специальностей ВАК по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство).

Теоретическая значимость результатов исследования состоит в обосновании научно-методического подхода к развитию механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости, включающего факторы, принципы, модель и алгоритмы повышения эффективности управления такими объектами, учитывающего сложившиеся для этого предпосылки и особенности современного этапа государственного регулирования этой сферы, опирающегося на результаты предыдущих исследований в области теории и практики управления жилой недвижимостью. Полученные результаты могут быть использованы для дальнейших исследований в предметной области.

Практическая значимость результатов исследования заключается в возможности применения разработанных алгоритмов, модели, методики и рекомендаций органами власти городов и регионов в процессе регулирования сферы управления объектами городской жилой недвижимости; а также управляющими компаниями в целях повышения рентабельности бизнеса и конкурентоспособности. Использование результатов исследования на практике позволит улучшить техническое состояние жилых зданий, продлить срок их эксплуатации, обеспечить безопасные и комфортные условия проживания.

Апробация работы. Основные положения и результаты исследования докладывались и получили одобрение на научно-практических конференциях: «Динамика научных исследований» (Пшемысль, Польша, 2014), «Перспективы развития экономики и менеджмента» (Челябинск, 2014). Основные результаты исследования используются в практической деятельности управляющих компаний и в учебном процессе в Санкт-Петербургском государственном архитектурно-строительном университете.

Публикации. Основные результаты диссертации опубликованы в 9 научных работах общим объемом 4,7 п.л., в т.ч. вклад автора 4,7 п.л., из них 4 работы опубликованы в изданиях, входящих в перечень ведущих рецензируемых научных журналов, утвержденный ВАК РФ.

Структура и объем работы. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы из 163 источников. Основное содержание работы изложено на 147 страницах, включает 18 таблиц и 16 рисунков.

В первой главе «Проблемы управления объектами городской жилой недвижимости и предпосылки повышения его эффективности» раскрыты особенности городской жилой недвижимости с точки зрения управления, проанализированы установленные государством условия и требования к осуществлению деятельности по управлению объектами городской жилой недвижимости, рассмотрен опыт и выявлены проблемы и предпосылки повышения эффективности этой деятельности.

Во второй главе «Научно-методический подход к развитию механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости» дано определение этого механизма, раскрыты факторы его развития, разработана модель повышения эффективности управления с учетом выявленных предпосылок и факторов, создающая возможность управления жизненным циклом объекта за счет увеличения продолжительности фазы эксплуатации, предложена авторская методика оценки эффективности управления объектами городской жилой недвижимости.

В третьей главе «Практические рекомендации по повышению эффективности управления объектами городской жилой недвижимости» представлены рекомендации по улучшению эксплуатационных характеристик объектов в процессе управления, формированию комплекса плановых документов по каждому объекту, внедрению системы контроллинга в управляющих организациях.

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Определены особенности городской жилой недвижимости как объекта управления, проанализированы проблемы и выявлены предпосылки, позволившие определить пути повышения эффективности управления такими объектами в современных экономических условиях.

Жилая недвижимость, как один из видов недвижимости, выделяемых по функциональному назначению, имеет особенности, присущие всей недвижимости как классу вещей (общие), и специфические, выделяющие ее среди других видов недвижимости. Изучение особенностей городской жилой недвижимости с позиций управления показало, что в современных условиях типичным ее представителем и соответственно основным объектом управления является многоквартирный дом. Это вызвано тем, что многоквартирные дома преобладают в существующей городской застройке, а в современной практике жилищного строительства в городах основной потребительской единицей является квартира в многоквартирном доме, т.е. многоквартирные дома являются наиболее востребованным объектом недвижимости на современном жилищном рынке; такие дома являются технически сложными объектами, требующими от управляющего специальных знаний; многоквартирный дом как объект управления выделен в действующем жилищном законодательстве. К специфическим особенностям многоквартирных домов как объектов управления относятся высокая социальная значимость, активное государственное регулирование, множественность собственников и ускоренный износ.

Анализ сферы управления объектами городской жилой недвижимости позволил выявить наличие проблем, в числе которых высокий уровень централизации решений по регулированию этой сферы, недостаточный уровень развития конкуренции и другие. В результате анализа выявлено, что, во-первых, состояние исследуемой сферы на федеральном и локальном уровнях характеризуется как неблагоприятное и существует необходимость повышения эффективности управления объектами городской жилой недвижимости; во-вторых, для этого существует ряд предпосылок, которые необходимо учитывать, определяя пути повышения эффективности управления. Проблемы, предпосылки и пути повышения эффективности управления объектами городской жилой недвижимости представлены в таблице 1.

2. Обоснован научно-методический подход к развитию механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости: дано авторское определение этого механизма, раскрыты факторы его развития, разработана модель повышения эффективности управления объектами городской жилой недвижимости.

Эффективное управление объектами городской жилой недвижимости означает обеспечение их надлежащего технического состояния и текущего содержания, рентабельности деятельности по управлению такими объектами, эффективного использования средств собственников жилья.

Таблица 1

Проблемы, предпосылки и пути повышения эффективности управления объектами городской жилой недвижимости

Проблемы	Предпосылки	Пути
Высокий уровень централизации решений по регулированию сферы управления объектами городской жилой недвижимости	Потребность в усилении учета местных условий осуществления деятельности по управлению объектами городской жилой недвижимости	Расширение полномочий органов местного самоуправления
Низкий уровень конкуренции при наличии множества управляющих организаций	Рост числа компаний, выходящих на рынок управления жилой недвижимостью и значительные объемы ввода жилья ежегодно	Повышение конкурентоспособности управляющих компаний
Наличие барьеров для вхождения частных компаний на рынок услуг по управлению объектами городской жилой недвижимости	Развитие рыночных институтов в жилищной сфере	Сокращение административного влияния на рынок управления жилой недвижимостью
Высокий уровень износа значительной части жилой недвижимости и высокая потребность в капитальном ремонте объектов	Усиленная государственная поддержка и контроль в области капитального ремонта многоквартирных домов	Развитие механизмов финансирования капитального ремонта с привлечением кредитных ресурсов
Система ценообразования, не отражающая необходимые на содержание и ремонт объектов затраты и не учитывающая качество работ и услуг	Научно-обоснованные методические и инструктивные материалы по расчету эксплуатационных затрат в сфере управления объектами городской жилой недвижимости	Управление затратами с целью их оптимизации
Использование устаревших методов и технологий, невосприимчивость к инновациям	Создание условий, стимулирующих внедрение инноваций, развитие инновационной инфраструктуры	Обоснование инновационных проектов и их сопровождение
Недостаток квалифицированных специалистов	Развитие образовательных программ	Развитие системы профессионального образования и повышения квалификации
Отсутствие действенной системы информационно-методического обеспечения управления объектами городской жилой недвижимости	Паспортизация жилищного фонда, утвержденные формы документов для сбора информации	Совершенствование деятельности по управлению объектами городской жилой недвижимости на основе контроллинга
Отсутствие развитой системы общественного контроля	Повышение активности граждан как собственников жилья	Проведение потребительской оценки и формирование потребительских рейтингов

Различные аспекты формирования и развития механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости исследуются многими учеными и практиками, обобщение и дополнение результатов этих исследований позволило уточнить сущность этого понятия и предложить следующую его трактовку: *механизм эффективного управления объектами городской жилой недвижимости представляет собой упорядоченную совокупность взаимосвязанных и взаимообусловленных форм, методов и инструментов достижения целей управления такими объектами при оптимальных затратах необходимых для этого материальных, финансовых и трудовых ресурсов.*

Развитие этого механизма означает разработку форм, методов и инструментов, способствующих повышению эффективности управления объектами городской жилой недвижимости. В практической реализации этой задачи важнейшую роль играют управляющие компании, поскольку собственники не владеют специальными компетенциями, необходимыми для управления такими сложными объектами как многоквартирный дом. Поэтому особенностью предлагаемого подхода является фокусирование внимания на управлении объектами городской жилой недвижимости как виде экономической деятельности, усиление роли управляющих компаний в повышении эффективности управления такими объектами.

В работе определены ключевые факторы развития механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости: оптимизация эксплуатационных затрат, улучшение технического состояния объекта, информационное обеспечение, инновационная активность, развитие конкуренции и повышение активности собственников. В основе предлагаемого подхода и разработанной в его рамках модели повышения эффективности управления лежат общие принципы, присущие любому научному подходу и раскрытые в литературе, а также специфические принципы, которые отражают особенности предлагаемого подхода: превалирование стратегических задач управления над тактическими; пообъектный подход к управлению; активизация инновационной деятельности в процессе управления; ориентация на потребности проживающих; увеличение срока жизни объекта управления.

Разработанная модель повышения эффективности управления представлена на рис.1. Как показано на рисунке, процесс повышения эффективности управления объектами городской жилой недвижимости осуществляется в рамках действующего правового поля, созданного государственными и муниципальными органами власти, и в соответствии с присущими этим субъектам видами управления (государственное регулирование и муниципальное управление), а также в соответствии с условиями договора управления, заключенного между собственниками жилья и управляющей компанией. Модель предусматривает учет сложившихся предпосылок, обоснованных принципов, управление внутренними факторами эффективности и использование имеющихся резервов повышения эффективности.

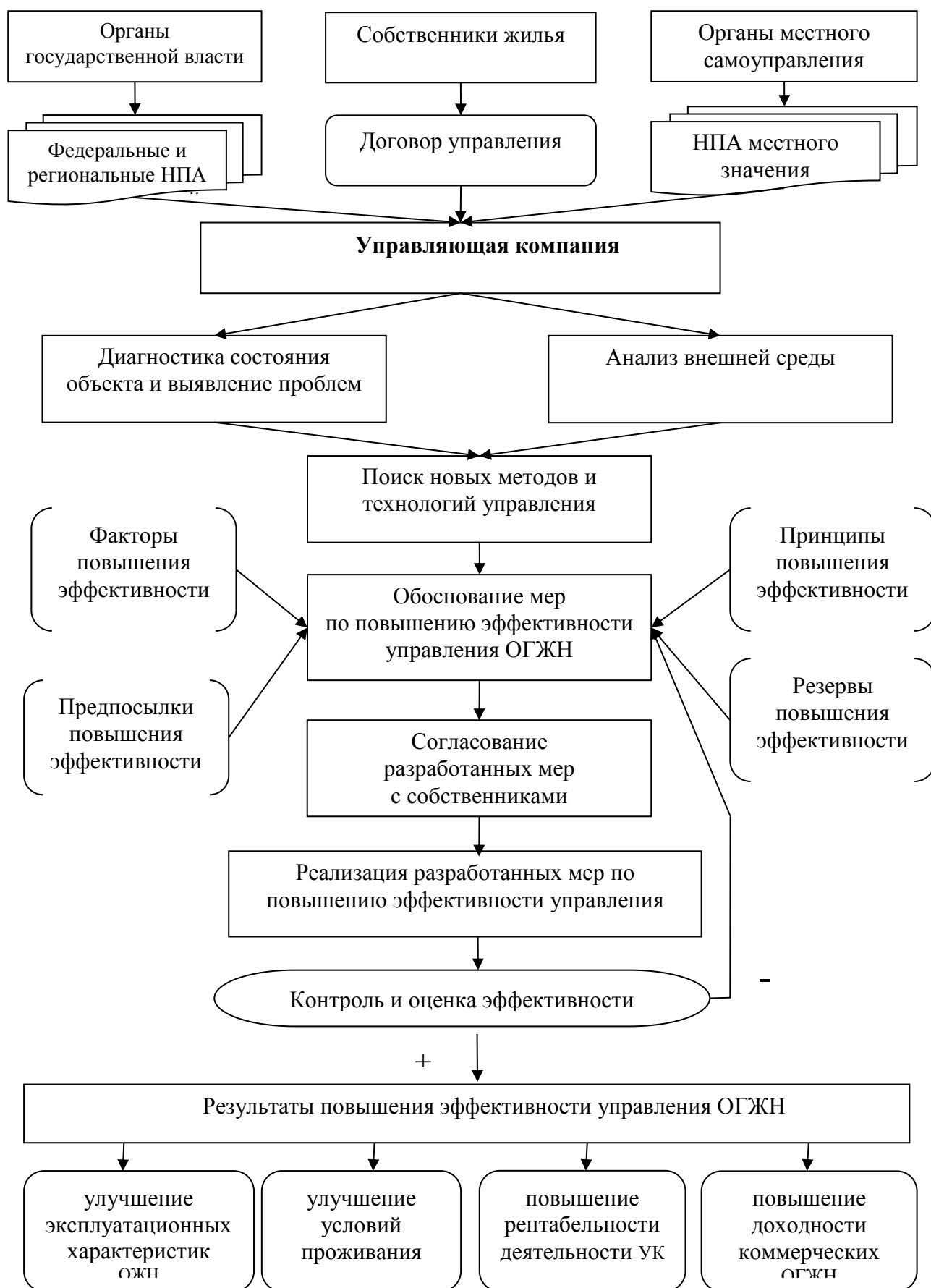


Рис.1. Модель повышения эффективности управления объектами городской жилой недвижимости

Особенностью модели является возможность управления жизненным циклом объектов за счет увеличения продолжительности фазы их эксплуатации, что способствует улучшению состояния объекта и условий проживания в нем, а также повышает привлекательность управления жилой недвижимостью как вида бизнеса за счет возможности снижения непроизводительных затрат и, соответственно, повышения доходов компании.

3. Разработана методика оценки эффективности управления объектами городской жилой недвижимости, включающая два вида оценки: внешнюю, основанную на удовлетворенности потребителей, и внутреннюю, основанную на самообследовании бизнеса и его оценке на основе набора показателей.

Развитие механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости обуславливает необходимость оценки эффективности управления. Разработанная методика предусматривает 2 вида оценки: внешнюю (потребительскую) и внутреннюю (самообследование бизнеса) и включает принципы, алгоритм, показатели оценки.

Потребительская оценка проводится путем анкетирования жильцов. В анкете используются вопросы-шкалы, что позволяет представить результаты опроса в балльной форме. Оценка базируется на принципах информационной открытости, независимости, обоснованности требований, необходимости и достаточности критериев оценки. Критерии оценки включают: 1) качество содержания и ремонта объекта; 2) качество предоставляемых коммунальных услуг; 3) качество взаимодействия с проживающими. По каждому критерию предложено несколько показателей, например, по первому критерию - санитарное состояние подъезда и др., по третьему критерию - прием и выполнение заявок проживающих и др. Итоговая потребительская оценка определяется по формуле:

$$C = \omega_1 \frac{\sum_{i=1}^n (a_i)}{n} + \omega_2 \frac{\sum_{j=1}^m b_j}{m} + \omega_3 \frac{\sum_{k=1}^l c_k}{l} \quad (1)$$

где: $a_i; b_j; c_k$ – средние значения показателей по каждому критерию; n, m, l - число показателей по каждому критерию; $\omega_1, \omega_2, \omega_3$ - весовые коэффициенты каждого критерия.

Потребительская оценка проводится на локальном уровне (объект управления), и общерыночном уровне. На основании полученных оценок формируется рейтинг управляющих организаций и присвоение им класса, соответствующего эффективности их деятельности в глазах потребителей.

Внутренняя оценка проводится по трем группам показателей: 1) масштаб деятельности, 2) финансово-экономические результаты, 3) деловая репутация. В каждой группе содержится по три показателя оценки. Алгоритм оценки включает следующие этапы: формирование системы показателей эффективности; обоснование нормативных (целевых) значений показателей; сбор данных о фактических значениях показателей; расчет соотношения фактических и нормативных значений показателей; расчет весовых

коэффициентов показателей внутри каждой группы; расчет комплексного показателя; анализ полученных результатов и формулировка выводов об общем уровне эффективности. Величина нормативных (целевых) значений показателей устанавливается на основе изучения ситуации на целевом рынке и с учетом потенциала и устремлений управляющей компании. Комплексный показатель эффективности определяется по формуле:

$$E = [0.33(D \times \omega_{1.1} + O \times \omega_{1.2} + S \times \omega_{1.3}) + 0.34(P \times \omega_{2.1} + \frac{1}{K} \times \omega_{2.2} + A \times \omega_{2.3}) + 0.33\left(I \times \omega_{3.1} + \frac{1}{L} \times \omega_{3.2} + \frac{1}{M} \times \omega_{3.3}\right)] \times 100 \quad (2)$$

где: E – комплексный показатель эффективности управления объектами жилой недвижимости, %; $D, O, S, P, K, A, I, L, M$ – частные показатели эффективности, доли един.; ω – весовой коэффициент значимости частного показателя.

Методика позволяет дать комплексную оценку эффективности с позиций главных субъектов процесса управления: собственников и управляющих компаний; учесть динамику изменения показателей эффективности, выявить слабые места и разработать соответствующие меры по их ликвидации. На основе ее применения может быть построен потребительский рейтинг управляющих компаний, который будет способствовать обоснованному выбору таких компаний собственниками жилья.

4. Разработан организационно-экономический механизм проведения капитального ремонта объектов городской жилой недвижимости с привлечением кредита.

Для практической реализации предложенного подхода разработаны рекомендации в части первоочередных мер, к которым относится улучшение эксплуатационных характеристик объектов в процессе управления за счет проведения их капитального ремонта. Актуальность этой задачи подтверждают проведенные исследования и данные Росстата, которые показывают, что потребность в капитальном ремонте в 6 раз превышает объемы выполненных работ. Анализ установленных законодательством схем финансирования капитального ремонта и формирования региональных программ показал, что у собственников есть возможность ускорить сроки ремонта, однако у них может быть недостаточно средств для этого. Поэтому в диссертации разработан механизм проведения капитального ремонта с привлечением кредита, который предоставляет возможность его проведения по фактической потребности, не дожидаясь срока ремонта по региональной программе (рис.2.).

Согласно представленному на рисунке механизму в регионе создается агентство, предоставляющее гарантии по кредитам на капитальный ремонт многоквартирных домов, а также предоставляются субсидии из бюджета на эти цели.

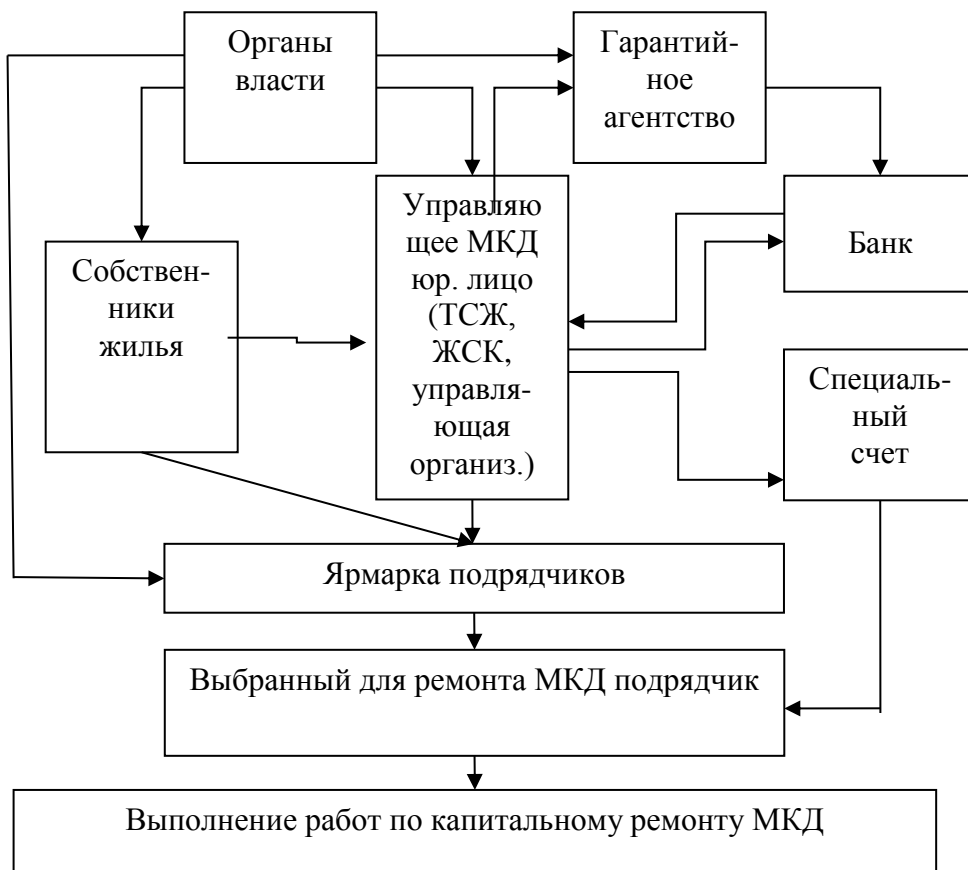


Рис.2. Организационно-экономический механизм проведения капитального ремонта многоквартирного дома с привлечением кредита

Собственники уплачивают взносы на капитальный ремонт дома, для накопления которых управляющая организация (либо ТСЖ, ЖСК) открывает специальный счет в банке и обращается с ходатайством о предоставлении гарантий по кредиту на капитальный ремонт дома в гарантийное агентство.

Банк, получив гарантии от агентства, предоставляет кредит управляющему домом юридическому лицу, которое, в свою очередь, перечисляет банку платежи по кредиту. За счет накопленных на специальном счете средств, полученного в банке кредита и субсидий из бюджета финансируется капитальный ремонт дома.

Большое значение имеет не только финансирование ремонта, но и обеспечение качественного выполнения ремонтных работ, поэтому механизм предусматривает отбор подрядчика на конкурсной основе, для этого при содействии городских властей проводится ярмарка подрядчиков.

Предложенный механизм учитывает особенности предусмотренных законодательством схем финансирования капитального ремонта многоквартирных домов и предоставляет возможность его проведения по фактической потребности, что будет способствовать повышению эффективности управления такими объектами за счет сокращения непроизводительных затрат в процессе их дальнейшей эксплуатации.

5. Обоснована необходимость формирования для каждого объекта управления комплекса плановых документов, включающих стратегию развития, перспективный (пятилетний) и текущий (годовой) план управления, а также планы по реализации инвестиционных проектов, разработан алгоритм формирования текущих пообъектных планов управления.

Важнейшей функцией управления является планирование, поскольку оно позволяет упорядочить этот процесс, определить первоочередные задачи в рамках имеющихся финансовых возможностей и обеспечить эффективное использование средств собственников жилья. В связи с этим, в диссертации обоснована необходимость формирования для каждого объекта управления комплекса плановых документов, включающих стратегию развития, перспективный (пятилетний) и текущий (годовой) план, а также планы по реализации отдельных инвестиционных проектов. С учетом того, что управляющие компании обязаны ежегодно представлять собственникам жилья отчет о проделанной по договору управления работе, особое внимание уделено рекомендациям по разработке годовых пообъектных планов управления. Предложен алгоритм формирования таких планов (рис.3).

На первом этапе проводится обследование объекта и анализ имеющейся документации. Это позволяет выявить ключевые проблемы, чтобы позднее определить приоритетные задачи плана. На первом этапе необходимо также оценить имеющийся потенциал самого объекта и собственников помещений в нем для того, чтобы выявить условия и ограничения по реализации плана управления. На следующем этапе выявляются цели собственников, на основе которых разрабатываются целевые показатели и устанавливаются их значения. Далее детально прорабатываются все блоки плана управления, охватывающие основные направления работ по обеспечению надлежащей эксплуатации объекта и предоставлению коммунальных услуг проживающим. В процессе управления могут возникнуть риски, обусловленные изменениями в законодательстве, колебаниями цен на материалы и другими причинами, поэтому необходимо проанализировать возможные риски и предусмотреть меры по их снижению, и поскольку такие меры связаны с определенными затратами (например, на страхование), следует ознакомить с ними собственников. На завершающем этапе необходимо формализовать план, т.е. оформить его в виде документа. Требования к форме такого документа не установлено, перечень мероприятий, связанных с управлением домом, движение денежных средств могут фиксироваться в свободной и доступной для пользователей форме. В работе даны рекомендации по структуре и форме представления годового плана управления объектом.

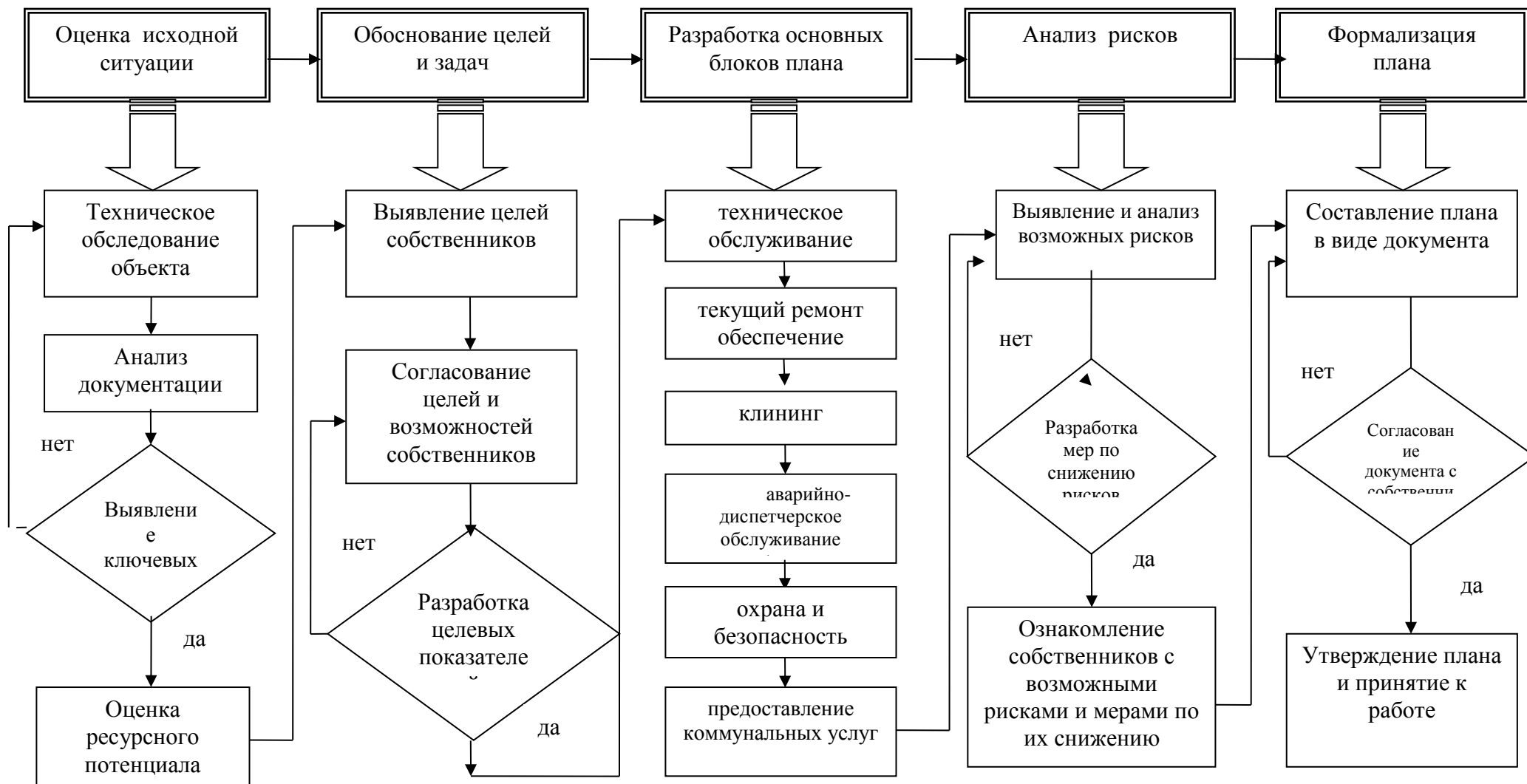


Рис.3. Алгоритм формирования плана управления объектом городской жилой

6. Разработаны рекомендации по совершенствованию деятельности управляющих компаний на основе внедрения системы контроллинга, определены ее основные компоненты, цель, задачи и функции, раскрыты особенности практического применения наиболее актуальных для управляющих компаний методов контроллинга.

Эффективность управления объектами городской жилой недвижимости напрямую зависит от эффективности деятельности самой управляющей компании. В ходе исследования установлено, что почти 40% управляющих компаний убыточны. Для улучшения ситуации и повышения эффективности их деятельности разработаны рекомендации по внедрению системы контроллинга в управляющих организациях. Целью внедрения такой системы является обеспечение обоснованности принимаемых в компании управленческих решений и повышение эффективности их реализации. Задачи состоят в организации сбора и обработки информации для принятия управленческих решений на разных уровнях руководства; организации действенной системы учета бизнес-процессов и их результатов; поддержке процесса планирования; автоматизации систем учета и управления компанией; оперативном контроле деятельности всех структурных подразделений и компании в целом; прогнозировании состояния экономики предприятия; предупреждении кризисных ситуаций и управлении рисками. Компонентами такой системы являются функции, методы и виды контроллинга. К функциям относится организация информационных потоков и их автоматизация, методическое обеспечение процесса принятия управленческих решений и его консультационное сопровождение, анализ затрат и управление ими в целях оптимизации, координация действий менеджмента всех уровней по достижению целей деятельности управляющей компании, контроль бизнес-процессов и результатов хозяйственной деятельности компании. Методы включают формирование сбалансированной системы показателей, бенчмаркинг, бюджетирование, проведение политики открытой отчетности и другие. В рамках системы используется несколько видов контроллинга (стратегический, оперативный, диспозитивный), что позволяет координировать текущие и перспективные задачи управления, обеспечивать методической и информационной поддержкой менеджеров различного уровня. Организационной формой является служба контроллинга, создаваемая в управляющих компаниях.

В условиях, когда открытость информации является законодательно установленным требованием для управляющих компаний, особую актуальность приобретает реализуемая в рамках системы контроллинга политика открытой отчетности. Предоставляемая компанией открытая отчетность должна включать общую информацию о компании, экономическую, социальную и экологическую информацию. Политика открытой отчетности предоставляет возможность внешнего контроля за деятельностью компании со стороны не только государственных органов, но и населения, партнеров и других стейкхолдеров, способствует повышению социальной ответственности бизнеса.

Актуальным методом в рамках системы контроллинга является формирование в разрезе объектов управления центров финансовой ответственности. Каждый такой центр должен иметь свой бюджет, а руководитель центра – возможность самостоятельно принимать решения в рамках этого бюджета. Это позволяет контролировать и регулировать уровень затрат по объектам, видам ресурсов, а также изыскивать возможности экономии расходов в будущем. Выделение центров финансовой ответственности способствует децентрализации управления, которая, в свою очередь, способствует повышению оперативности принятия решений в управляющей компании. Это освобождает руководство компании от необходимости вникать в мелкие вопросы и позволяет ему сосредоточить внимание на стратегических задачах. Возможными рисками при применении этого метода являются невнимательность линейных менеджеров к задачам других подразделений компании, возможность принятия ими решений, не соответствующих целям всей организации, поэтому системой контроллинга распространяется информация по всем центрам финансовой ответственности о стратегических целях и соответствующем им плане действий, которым должны руководствоваться все подразделения.

Внедрение системы контроллинга в управляющих компаниях позволит ввести единые стандарты и правила планирования, контроля, учета, анализа и отчетности по подразделениям компании и по объектам управления, что облегчит автоматизацию процесса управления и будет способствовать повышению его эффективности.

III. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

Состояние объектов жилой недвижимости в городах и комфортность проживания в значительной степени обусловлены механизмом управления такими объектами. Развитие этого механизма обеспечивается с помощью форм, методов и инструментов, направленных на повышение эффективности управления. Выявленные в ходе исследования проблемы управления и предпосылки повышения его эффективности, позволили определить основные пути и разработать теоретические положения и практические рекомендации, направленные на развитие механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости в современных экономических условиях.

Предложенный в диссертации подход, разработанные алгоритмы, модель, методика, практические рекомендации направлены на обеспечение системного эффекта для всех участников процесса управления – собственников жилья, управляющих компаний, органов власти. Полученные результаты могут быть использованы для дальнейших исследований, которые целесообразно проводить в направлении методического обеспечения управления рисками, привлечения инвестиций в развитие объектов городской жилой недвижимости, стандартизации качества их эксплуатации.

IV. ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Статьи, опубликованные в рекомендованных ВАК изданиях:

1. Самохин, А.В. Государственное регулирование сферы управления объектами жилой недвижимости/А.В.Самохин// Вестник гражданских инженеров. – 2013. – №6(41). – С.194-199. (0,7 п.л.)
2. Самохин, А.В. Капитальный ремонт как фактор повышения эффективности управления объектами жилой недвижимости/А.В.Самохин// Вестник гражданских инженеров. – 2014. – №3 (44). – С.238-245. (0,8 п.л.)
3. Самохин, А.В. Потребительская оценка эффективности управления объектами жилой недвижимости /А.В.Самохин// Вестник гражданских инженеров. – 2014. – №4(45). – С.118-122. (0,5 п.л.)
4. Самохин, А.В. Особенности жилой недвижимости как объекта управления/А.В.Самохин //Экономика и предпринимательство. – 2014. – № 7(48). – с. 518-521. (0,7 п.л.)

Статьи, опубликованные в прочих научных изданиях:

5. Самохин, А.В. Стандартизация деятельности по управлению объектами жилой недвижимости/А.В.Самохин//Жилищная экономика. – 2012. – № 1/2(13/14). – С. 47-56. (0,5 п.л.)
6. Самохин, А.В. Роль планирования в процессе управления объектами жилой недвижимости/А.В.Самохин//Экономика и управление народным хозяйством (ЭУНХ). – 2012. – №1/2 (22/23) – С. 28-33. (0,5 п.л.)
7. Самохин, А.В. Рекомендации по разработке плана управления объектом жилой недвижимости//Арктика: общество и экономика, 2013. – №10. – С.31-32. (0,4п.л.)
8. Самохин, А.В. Повышение эффективности управления объектами жилой недвижимости на основе оптимизации затрат// Материалы VII Международной научно-практической конференции «Динамика научных исследований-2014», 07-15 июля 2014, Пшемысль, Польша. – URL: http://www.rusnauka.com/Page_ru.htm. (0,3 п.л.)
9. Самохин, А.В. Способы формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов. /Перспективы развития экономики и менеджмента/Сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции. Челябинск, 2014. 187с. – с.70-72 (0,3 п.л.)