

**Каланцова Александра Сергеевна,**

студент,

кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,

Институт экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

г. Екатеринбург, Российская Федерация

**Дайнеко Людмила Владимировна,**

старший преподаватель,

кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,

Институт экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

г. Екатеринбург, Российская Федерация

## **ПОДХОДЫ К УПРАВЛЕНИЮ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ**

### *Аннотация:*

В данной статье рассматривается опыт управления жилой недвижимостью в России и зарубежных странах, на основе которого формулируются предложения по повышению качества, удобства и прозрачности оказания услуг и работы управляющих компаний.

### *Ключевые слова:*

Управляющая компания, жилищно-коммунальные услуги, управление, модернизация, smart-технологии.

### *Введение*

В связи с переходом в 90-е годы к рыночной экономике работа управляющих компаний, взаимодействующих с огромным количеством жителей каждого региона, города и страны в целом, стала востребованной на рынке предоставления услуг. Управляющая компания представляет собой организацию, осуществляющую обслуживание комфортного и качественного проживания населения [1].

В связи с повышающейся востребованностью появилось огромное количество компаний, но поскольку в нашей стране не до конца регламентирована деятельность в области управления жилищно-коммунальным хозяйством не все субъекты выполняют свои функции в необходимом объеме и на должном уровне, что влечет за собой недовольство потребителей услуг.

Актуальность данной проблематики и отсутствие проработанной законодательной базы, вынуждает обратиться к зарубежному опыту и проанализировать деятельность управляющих компаний ряда развитых стран с целью разработки рекомендаций по регулированию данной деятельности на рынке Российской Федерации.

### *Исследование*

За рубежом и в нашей стране управление в сфере оказания жилищных услуг представлено отдельным видом предпринимательской деятельности, соответственно компании, которые следят за качеством жизни собственников помещений получают вознаграждение и несут полностью ответственность перед жителями [2]. Рассмотрим практический опыт ряда зарубежных стран и России.

### *Швеция*

В Швеции организовано движение квартиросъемщиков, обрабатывающих информацию и отслеживающих уровень и качество жилищных услуг, данное объединение следит за изменением цен на коммунальные услуги и обосновывают это изменение и самое главное взаимодействуют с государственными органами при защите прав граждан в суде. Данные организации имеют весомое воздействие на политические и экономические процессы в стране и от их поддержки зависят рейтинги политических партий. Главной задачей таких объединений является вовлечение арендаторов в процесс составления перечня правильно подобранных управленческих решений по обслуживанию домов. На сегодняшний день существует два пути оказания жилищных услуг на выбор, а именно, «Расчетливый», суть которого заключается в том, что квартирант оплачивает только те услуги, которые были выбраны им самостоятельно, тем самым в оплату не включены услуги, которыми житель не пользуется. Второй вариант «Экономный», который заключается в экономии на квартплате за счет сокращения расхода электроэнергии, воды и так далее благодаря smart оборудованностям, и разработан для жителей, которые используют в своей квартире или доме системы умных приборов. Также в Швеции существует Жилищный суд, в котором решаются проблемы, вопросы и споры между гражданами и поставщиками услуг. Все это способствует тому, что сфера оказания жилищных услуг является весьма прозрачной и понятной для граждан страны [3].

### *США*

В США большую часть жилищного фонда принадлежит частным лицам. Эта страна не имеет домов, в которых существует одновременно муниципальные и частные квартиры, тем самым муниципалитет не вмешивается во внутренние дела ассоциаций собственников жилья. В США отношения между домовладельцами регулируется уставом ассоциаций, и каждый собственник своего жилья автоматически входит в состав ассоциации. Каждая ассоциация дополнительно с уставом принимает и внутренние правила, благодаря которым регулируются права и обязанности собственников.

Систему оказания услуг в сфере обслуживания многоквартирных домов в США рассмотрим на примере компании CoastManagement.net («Побережье»). Данная компания имеет простой и эффективный метод предоставления услуг, она обслуживает каждого клиента лично и не важно собственник это или арендатор. К каждому жильцу прикреплен свой менеджер, который в рамках рабочего времени рассматривает возникающие вопросы и предлагает наиболее выгодные пути решения для клиента. Рассматриваемая компания управляет активами в качестве доверительного агента клиента и ее деятельность нацелена на минимизацию операционных расходов собственников. «Побережье» дает своим клиентам гарантию того, что будет надежное и качественное оказание услуг, так же фирма юридически защищают интересы своих клиентов, оказывает им гражданские и бизнес-корпоративные услуги [4].

### *Польша*

Польша одна из первых провела реформу жилищно-коммунального хозяйства и превратила данную систему в акционерное общество. В ходе данного преобразования наблюдается стабильность по оплате предоставленных услуг, а также выработана система субсидий, тарифов, кредитов и льгот. Тарифы на услуги утверждаются органами государственной власти и могут разниться в зависимости от конструкции здания, материалов оконных и дверных проемов, возраста здания и т.п. В Польше частные фирмы осуществляют уборку помещений общего пользования, вывоз мусора, ремонт жилья. Жилищные товарищества в Польше могут быть объектом и субъектом правоотношений, а также приобретать права и создавать обязательства. И именно товарищества производят оплату коммунальных услуг и напрямую заключают договора с частными фирмами, предоставляющими спектр услуг, что весьма облегчает работу управляющим компаниям. Соответственно в рассматриваемой стране наблюдается существование организации с более

узкой направленностью, исходя из этого весьма развита конкуренция и предоставляются более качественные услуги и спад расценок на коммунальные удобства [5].

### *Великобритания*

Великобритания именно та страна, которая продолжает развивать сектор управления жилой недвижимостью на высоком уровне, подтверждая классификацию участников рынка. В этой стране существует институт по управлению жилой недвижимостью (IRPM). Основным способом управления многоквартирными домами является заключение договора с управляющей компанией. Если квартира находится в управлении компанией, то владельцы соответственно платят за обслуживание дома. Также в Великобритании существует ассоциация собственников, которая берет на себя ответственность за содержание и ремонт многоквартирного дома, несет ответственность за благоустройство придомовой территории и безопасность. Отдельно в такой ассоциации устанавливаются правила проживания в многоквартирном доме, например, право на субаренду, содержания домашних животных, право на то время, в которое можно шуметь. Местные жители платят так же налоги за телевиденье и телефонную связь, муниципальный налог и страховку. В Великобритании местные жители переплачивают за электроэнергию и газ, так как поставщики предоставляют услуги по завышенным тарифам, из-за чего наблюдаются перманентные недовольства населения [6].

Сфера управления жилищно-коммунальными услугами продолжает развиваться на протяжении многих лет в каждой стране. Каждая из стран ставит перед собой цели по улучшению качества предоставленных услуг управляющей компании, а большинство жителей готовы платить за прозрачность и доступность оказанных удобств. Рассмотрим опыт нашей страны и проведем сравнение.

Концепция управляющих компаний жилой недвижимости в Российской Федерации близка с действующей системой Великобританией, но лишь в крупных городах можно говорить о реальной конкуренции между предприятиями и соответственно о качественном предоставлении услуг. Именно управляющая компания должна осуществлять наблюдение за безопасностью территории, сохранение состояния доверенного имущества в надлежащем виде, выполнение требуемого мелкого ремонта, устранение возникающих аварий. К сожалению, не все компании выполняют взятые на себя обязательства, решают возникающие у жителей домов вопросы, оказывают качественные услуги и в полном объеме. И данная ситуация является глобальной проблемой для нашей огромной страны, также осложненная отсутствием жесткого законодательного регулирования в вопросе полноты функций и требований к управляющим компаниям.

### *Выводы*

Не все управляющие компании поддерживают тесный контакт со своими жильцами и оперативно реагируют на их запросы, особенно в малых городах, где рынок не так насыщен и подчас по факту потребителям предоставляется не весь набор заявленных услуг. В данной ситуации необходимо подключить контроль со стороны государства, и возможно в качестве обязательного мероприятия организовать сдачу каждой управляющей компанией отчетности о проделанной работе за оговоренный календарный период для дальнейшей проверки и формирования официального рейтинга. В этом случае управляющие компании, занимающие нижние строчки рейтинга, стремились бы совершенствовать свою внутреннюю политику и менять подход к работе.

Внедрение передовых цифровых технологий в данную сферу повсеместно также предоставит возможность каждому жильцу и непосредственно менеджменту управляющей компании следить за предоставлением услуг, работе по заявкам и реализовывать планы по благоустройству доверенной территории. На сегодняшний день в России все больше и больше внедряют smart технологии в жилищную сферу, а также остро стоит вопрос экологии. Каждый житель нашей планеты хотел бы жить в чистом и экологичном мире, но мусор является одной из преград для этого. Несмотря на бытующее мнение, что люди не берегут созданную для них красоту, современные концепты жилой застройки выявили, что жители с повышенным вниманием и любовью относятся к сохранению благоустройства своего местообитания и поддержания экологии жилья. Решение проблемы заваленных мусором уличных баков и подъездных мусорокамер может стать очередным шагом к совершенствованию системы управления жилой недвижимости. Разработка так называемых «умных мусорок» с датчиком,

который при полном заполнении закрывал бы бак, не давая возможности переполнять его, и при этом отправлял сигнал в управляющую компанию, что данный бак заполнен. Управляющая компания могла бы своевременно отслеживать информацию о состоянии размещенных баков и, не дожидаясь пока все из них будут заполнены, отправляла бы машину для вывоза мусора.

Такие незначительные на первый взгляд рассмотренные мероприятия во времени принесут положительный эффект и повышение самоорганизации и ответственности не только жителей, но и компаний, предоставляющих услуги.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Проблемы и тенденции развития управляющих компаний в сфере жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс]. URL: [https://www.elibrary.ru/download/elibrary\\_44200664\\_85505959.pdf](https://www.elibrary.ru/download/elibrary_44200664_85505959.pdf) (дата обращения: 31.03.2021).
2. Анализ развития методологии комплексного управления жилищным фондом РФ на основе зарубежного опыта [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-razvitiya-metodologii-kompleksnogo-upravleniya-zhilischnym-fondom-rf-na-osnove-zarubezhnogo-opyta/viewer> (дата обращения: 31.03.2021).
3. ЖКХ за рубежом [Электронный ресурс]. URL: <http://vokrugjeka.ru/жкх-за-рубежом-не-нравится-поставщик-%C2%AD/> (дата обращения: 31.03.2021).
4. Как зарубежные управляющие организации управляют МКД [Электронный ресурс]. URL: <https://roskvartal.ru/soderzhanie-mkd/8325-kak-zarubezhnye-upravlyayuschie-organizacii-upravlyayut-mkd> (дата обращения: 31.03.2021).
5. Обзор передового зарубежного опыта развития ЖКХ [Электронный ресурс]. URL: <https://mguu.ru/images/publications/mguu-best-practices-utilities.pdf> (дата обращения: 01.04.2021).
6. Об управлении домами и конкуренции в сфере ЖКХ в Великобритании [Электронный ресурс]. URL: <https://roskvartal.ru/deyatelnost-uk/10790-ob-upravlenii-domami-i-konkurencii-v-sfere-zhku-v-velikobritanii> (дата обращения: 01.04.2021).

**Kalantsova Alexandra S.,**

Student,

Department of Economics and Management of Construction and Real Estate Market,

Institute of Economics and Management,

Ural Federal University Named after the First President of Russia B.N. Yeltsin

Ekaterinburg, Russian Federation

**Daineko Ludmila V.,**

Senior lecturer,

Department of Economics and Management of Construction and Real Estate Market,

Institute of Economics and Management,

Ural Federal University Named after the First President of Russia B.N. Yeltsin

Ekaterinburg, Russian Federation

## APPROACHES TO RESIDENTIAL PROPERTY MANAGEMENT IN RUSSIA AND ABROAD

### *Abstract:*

This article reviews the experience of management of residential real estate in Russia and foreign countries, on the basis of which proposals are made to improve the quality, convenience and transparency of services and the work of management companies.

### *Keywords:*

Management company, housing and communal services, management, modernization, smart technologies.