

ВОПРОСЫ ОПТИМИЗАЦИИ ЗАТРАТ ПО УСЛУГАМ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ

Т. А. Понкратова, к.э.н., доцент

М. Т. Казарян, старший преподаватель

Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачёва
650000, г. Кемерово, ул. Весенняя, 28
г. Кемерово

Формирование антикризисных мер по поддержанию устойчивого развития экономики можно условно разделить на два направления: во-первых, связанное с развитием производственной деятельности, во-вторых, с социальными проблемами. В условиях кризиса, когда средств недостаточно на укрепление производственной деятельности, а тем более на решение социальных проблем возникает острая необходимость решать социальные проблемы не за счет привлечения дополнительных субсидии, а за счет оптимизации расходов и экономии на затратах.

Поэтому вопросы оптимизации расходов являются наиболее актуальными в условиях кризисной ситуации. При этом проблемы, связанные с ростом расходов на ЖКХ в ситуации, когда доходы основной части населения в лучшем случае не растут, требуют постоянного внимания и решения.

При анализе сложившейся ситуации было установлено, что основные проблемы во взаимодействии жителей и управляющими компаниями заключается в отсутствии необходимого и достаточного объема информации, как о деятельности управляющих компаний, так и о прозрачности расчетов платы за ЖКХ в условиях снижения реальных доходов населения в связи с кризисной ситуацией в экономике.

Объектом исследования в анализе данных проблем явилась одна квартира в многоквартирном доме, расположенная в ЖК «Мегаполис».

С целью оценки уровня информативности жителей о деятельности управляющей компании было проведено анкетирование. Целевой аудиторией явились жители ЖК «Мегаполис». При этом в опросе принимало участие по одному представителю от квартиры. Половозрастные признаки не учитывались, так как основным критерием отбора являлась ответственность жильцов за оплату ЖКУ в данной квартире (семье). В ходе анкетирования было опрошено 50 респондентов.

По результатам опроса было установлено, что из 50 опрошенных 40 % не знают свою управляющую компанию. То есть осведомленность об управляющей компании составляет 60 %, что можно считать недостаточным.

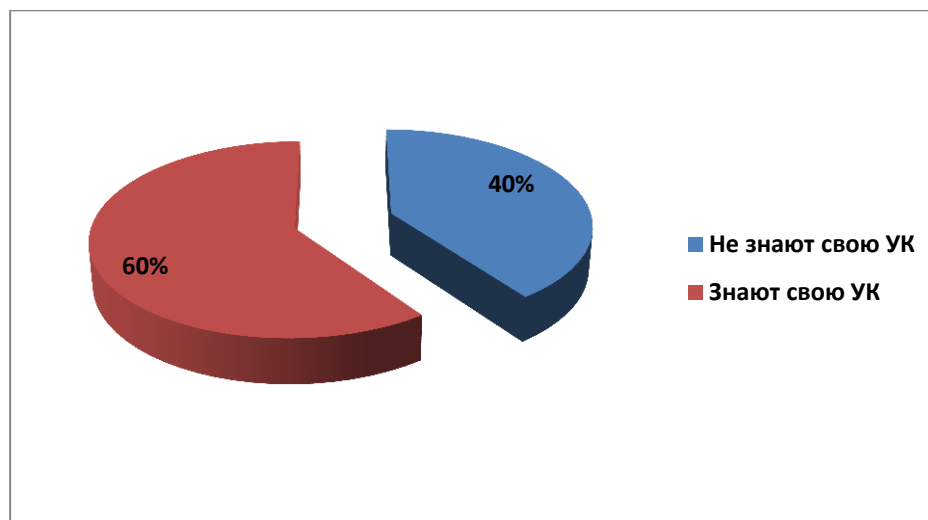


Рис.1 Информированность жителей об УК, обслуживающей дом, в котором они живут.

Отрицательным моментом является то, что 80 % опрошенных не имеют на руках договора с управляющей компанией, обслуживающей данный дом. Из тех, у кого есть договор, только 10 % согласны полностью с текстом договора.

Слабую осведомленность жителей о деятельности управляющей компании подтверждают и ответы на вопросы о наличии информации об отчете управляющей компании о выполненных работах и предоставляемых услугах. 54 % вообще не имеют никакой информации, а 46 % информированы частично. При этом источником информации в большинстве случаев является «сарафанное радио». 76 % указали в качестве источников информации других жильцов; устную информацию от работников управляющей компании, которая представляется в ответ на вопросы жильцов; СМИ. 24 % указали в качестве источника информации стенды и объявления.

Недостаток информации сказывается и на возможности контроля за правильностью начисления платы за жилищно-коммунальные услуги. 26 % регулярно проверяют правильность начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, 18 % вообще не проверяют правильность начислений, 56 % периодически проверяют правильность начислений. Все опрошенные указали, что проверить правильность начислений очень сложно в связи с недостатком информации о составе расходов, включаемых в плату за жилищно-коммунальные услуги, о показаниях общедомовых приборов учета.

Помимо недостатка информации опрошенными были указаны следующие претензии к начислению платы за жилищно-коммунальные услуги:

- ошибки при записи показаний индивидуальных приборов учета (описки, невнимательность);
- арифметические ошибки;
- принятая к расчету общая площадь квартиры не соответствует документам;

- величина и обоснование начисления платы за ресурсы, потребленные на общеведомственные нужды.

Таким образом, основные претензии жителей касаются недостатка информации, связанной как непосредственно с деятельностью, так и с «прозрачностью» расчётов по начислению платы за ресурсы, потребленные на общедомовые нужды. Несмотря на наличие достаточно простой и понятной методики расчета платы за электроэнергию, потребленной в местах общего пользования, населению недоступны сведения о том, как фактически устанавливается плата за ресурсы, потребленные на общественные нужды, так как они не отражаются ни в квитанциях об оплате, ни в распечатках к квитанциям. Кроме того, в структуре затрат нет четкого выделения каждого элемента, так например, в расшифровке стоимости услуг и работ нельзя установить величину затрат по управлению многоквартирным домом. Размер платы за услуги и работы управляющей компании должны обязательно обсуждаться с собственниками жилья и утверждаться соответствующая смета.

Люди согласны платить, но при условии, что они будут знать за что конкретно.

Поэтому, для решения проблемы необходимо:

1. «прозрачность», т. е. разработка формы квитанции, в которой выделяются конкретные статьи, отражающие величину управленческих расходов, показания общедомовых приборов учета, суммарное начисление по индивидуальным приборам учета.

2. Ежегодно управляющая компания должна отчитываться о расходованных средствах и выполненных работах с публикацией этих отчетов. С этой целью можно создать единый городской сайт, на котором будет размещаться информация управляющих компаний города.

Обоснованность начисления платы за жилищно-коммунальные услуги анализировалась на примере одной квартиры, расположенной в жилом комплексе «Мегаполис».

Анализ начисления платы за жилищно-коммунальные услуги по данной квартире показал, что плата начислялась до начала вступления в силу договора купли-продажи. Таким образом, нарушен пункт 2.5. ст. 153 Жилищного кодекса РФ [1].

Начисление платы за жилищно-коммунальные услуги осуществлялось с 81 кв. м., в то время как площадь квартиры 75,7 кв. м., по данным БТИ.

В сумму платежей входит статья «контроль-доступ». Фактически в доме до настоящего времени работают строители и доступ в подъезды свободен для всех желающих.

В плате за жилищно-коммунальные услуги содержится статья «содержание и ремонт», но в настоящее время по всему первому этажу дома ведутся строительные работы, благоустройство территории не закончено. Следовательно, плату по статье «содержание и ремонт» необходимо либо сократить до величины расходов на управление домом и содержание общей площади, либо аккумулировать средства в соответствующем фонде. Так как время те-

кущих ремонтов наступит, по нормативам через 3-5 лет, а гарантийные сроки подрядных строительных организаций еще не истекли.

Вызывает вопрос и раскрытие информации о распределении потребленной электроэнергии по общедомовому прибору учета. Для исключения претензий и конфликтных ситуаций целесообразно в распечатке указывать не только показания индивидуальных счетчиков, но и показания общедомового счетчика и суммарное начисление по индивидуальным приборам учета, для того, чтобы потребители имели полную информацию об оплачиваемых ими услугах.

Обоснованность состава, а тем более структуры расходов трудно поддается оценке, так как, несмотря на то, что по положению, принятому горсоветом, все расходы, входящие в структуру затрат расписаны, трудно установить направленность и правомерность затрат. Невозможно выделить, например, величину (долю) затрат на управление, в том числе на содержание аппарата управления, что позволяет невыполняя фактически работы, услуги по текущему содержанию жилья, получать (особенно управленцам) высокую заработную плату. Они в структуре затрат составляют 33-36 %.

Поэтому на уровне Горсовета необходимо:

1. Более четко прописать элементы затрат и возможные пределы (лимиты по каждой статье);
2. Обеспечить жесткий контроль в первую очередь за выполнением работ, связанных с текущим содержанием и установить ответственность за их невыполнение. Необходим единый контролирующий орган, в который может обратиться потребитель жилищно-коммунальных услуг в случае недолжного, некачественного и несвоевременного выполнения и, который контролировал бы направления использования средств на текущее содержание жилого фонда.
3. Особенностью работы любой управляющей компании является неисполнение или недолжное исполнение услуг, связанных с текущим обслуживанием домов. На жалобы либо реагируют с большим запозданием, либо их просто игнорируют. Поэтому необходим сайт (телефон), на который бы любой мог выставить жалобы на РЭУ и обратиться с вопросом: какие меры приняты по отношению к недобросовестному исполнителю.

Создание специализированного городского сайта, на котором управляющие компании должны размещать информацию о своей деятельности, отчеты об израсходованных средствах и выполненных работах, даст возможность потребителям не только получить информацию о деятельности своей управляющей компании, но и сравнить разные управляющие компании.

Список литературы:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2014). [Электронный ресурс] – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 15.04.2015г.).