

УДК 65.014.1  
JEL classification: L97

<https://doi.org/10.33619/2414-2948/46/36>

## ВОПРОСЫ ОРГАНИЗАЦИИ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ И ОПТИМИЗАЦИИ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

©*Нуриμβетов Р. И., Ташкентский архитектурно строительный институт,  
г. Ташкент, Узбекистан, abd\_t@mail.ru*

©*Мирджалилова Д. Ш., Ташкентский архитектурно строительный институт,  
г. Ташкент, Узбекистан*

## ISSUES OF HOUSING MANAGEMENT ORGANIZATION AND OPTIMIZATION OF OPERATIONAL COSTS

©*Nurimbetov R., Tashkent Architectural and Construction Institute,  
Tashkent, Uzbekistan, abd\_t@mail.ru*

©*Mirjalilova D., Tashkent Architectural and Construction Institute,  
Tashkent, Uzbekistan*

*Аннотация.* В статье рассматриваются вопросы организации управления жилищным фондом в Республике Узбекистан, оптимизации и снижения эксплуатационных затрат в деятельности товарищества частных собственников жилья. Для оптимизации затрат необходимо использовать как традиционные, так и современные эффективные технологические методы. В заключении делается вывод, что все плюсы и минусы того или иного метода экономического анализа, а также меры, принятые управляющей организацией, должны быть тщательно проанализированы, чтобы убедиться, что деятельность не наносит вреда жизни объекта. Лишь только в этом случае могут быть приняты решения по оптимизации затрат.

*Abstract.* The article deals with the issues of organizing the management of the housing stock in the Republic of Uzbekistan, optimizing and reducing operating costs in the activities of a private homeowners' association. To optimize the cost necessary to use both traditional and modern, efficient technological methods. In conclusion, it is concluded that all the pros and cons of a particular method of economic analysis, as well as measures taken by the management company, must be carefully analyzed to ensure that the work does not harm the life of the object. Only in this case, decisions can be taken to optimize costs.

*Ключевые слова:* жилищный фонд, многоквартирные дома, товарищества собственников жилья, управляющая компания, эксплуатационные расходы.

*Keywords:* housing, apartment buildings, condominiums, the management company, operating costs.

Изменения в отношениях собственности неизбежно привели к необходимости изменения систем управления жильем и предоставления услуг. На сегодняшний день одним из ключевых вопросов является создание новых форм управления вместо централизованной государственной системы и поиск оптимальных вариантов использования и управления жильем [1].

Согласно ст. 24 Жилищного кодекса Республики Узбекистан (1), владельцы квартир в многоквартирных домах участвуют в расходах на содержание общего имущества квартиры. Владельцы должны оплачивать техническое обслуживание и ремонт исходя из своей доли в общей собственности на имущество.

Товарищество частных собственников жилья (далее — Товарищество) имеет право определять ежегодные сметы доходов и расходов, включая стоимость текущего и капитального ремонта.

Сегодня ремонтные работы квартир касаются не только необходимости и важности отдельных видов ремонта, но также и эффективности финансовых решений (по принципу возмещения, например, путем экономии средств на содержание многоквартирного жилья и предотвращения аварийных случаев, а также путем сокращения потребления коммунальных услуг) и методов финансирования ремонта, основанных на оценке экономической эффективности привлеченных средств. Такие вопросы отражены в различных нормативных актах, в том числе и в Указе Президента РУз «О мерах по дальнейшему совершенствованию системы содержания и эксплуатации многоквартирного жилищного фонда на период 2017-2021 годы» (2).

Управляющая организация жилищным фондом должна обосновать и рекомендовать наиболее рентабельный механизм финансирования для собственников частных квартир [2].

Ниже изложены механизмы финансирования, которые могут быть выбраны владельцами:

1. Накопление ежемесячных платежей от владельцев за капитальный ремонт до формирования суммы, которая может быть профинансирована. Продолжительность накоплений будет зависеть от суммы требуемой суммы и финансовых возможностей домовладельцев осуществлять ежемесячные платежи.

2. Установление единовременных целевых платежей за ремонт. Этот метод может применяться одновременно с накоплением средств за счет ежемесячных платежей/взносов.

3. Получить кредит в банке на капитальный ремонт, с последующим погашением за счет ежемесячных платежей/взносов. Важно отметить, что для банковского кредита, как правило, заемщик должен владеть 10-30% стоимости капитального ремонта, и эта сумма должна быть собрана в рассрочку или накоплением авансовых платежей.

4. Накопление средств могут быть совмещены с кредитами, если это возможно, из других источников (например, бюджетная поддержка домовладельцев).

Рисунки 1 и 2 иллюстрируют возможную комбинацию источников финансирования ремонта квартир.

Использование фондов собственного капитала (ежемесячные платежи и единовременные платежи) для финансирования капитального ремонта не будет перегружать ремонт дополнительными расходами (например, процентами по кредиту). Однако ремонтный фонд домовладельцев (на банковском счете ТЧСЖ) может быть экономически оправдан поэтапным (в течение нескольких лет) осуществлением текущего или капитального ремонта. То есть ремонт дома занимает много времени, в течение которого владельцам придется жить на «стройплощадке». В то же время трудно провести капитальный ремонт за счет накопленных средств владельцев. В этом случае должны быть установлены либо длительный период накопления или слишком высокие ежемесячные платежи.

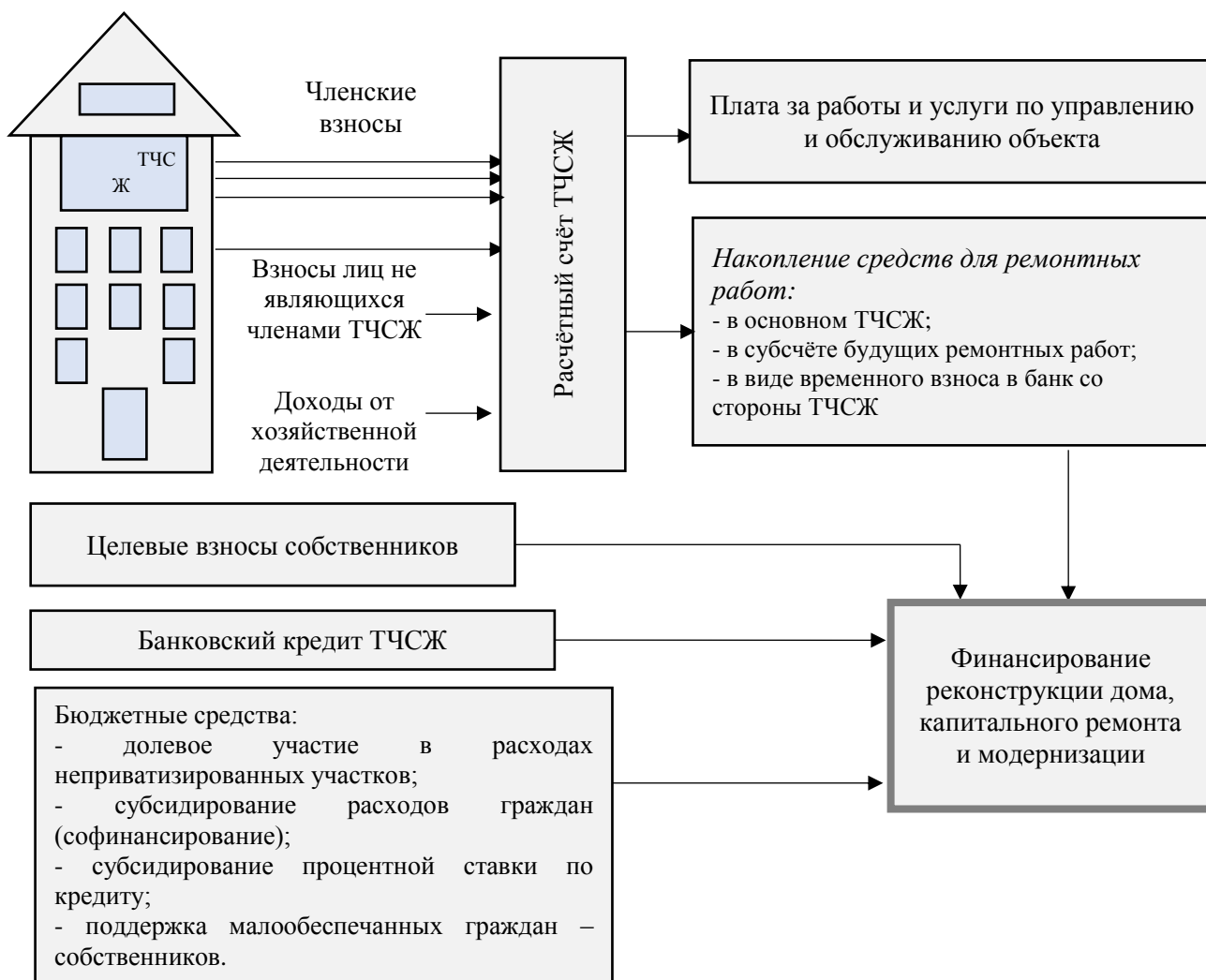


Рисунок 1. Финансирование капитального ремонта многоквартирных домов под управлением ТЧСЖ

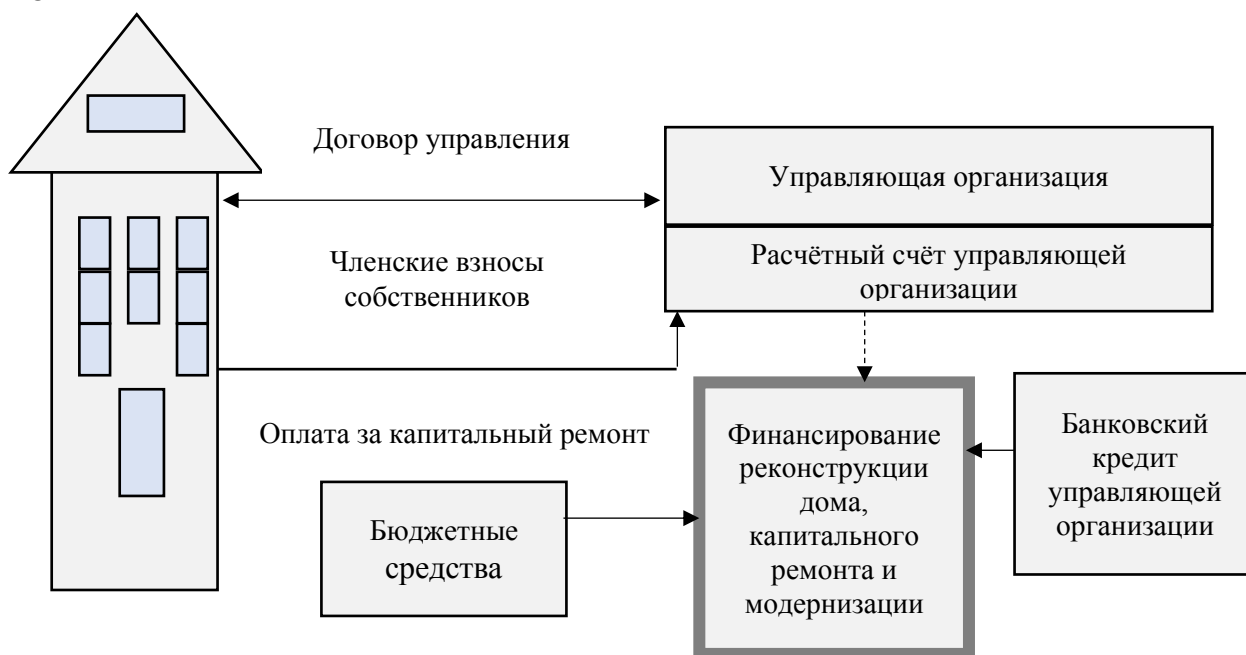


Рисунок 2. Финансирование капитального ремонта многоквартирных домов под управлением управляющей компании

Длительное накопление средств на капитальный ремонт/модернизацию приведет к их «замораживанию» и амортизации за счет инфляции, а также к более высоким затратам на ремонт из-за роста затрат на капитальный ремонт. Долгосрочные решения о накоплениях также учитывают определенные риски, связанные с оценкой изменений в инфляции и политикой банков в области изменения процентных ставок по ним. При накоплении средств на капитальный ремонт важно помнить, что в течение этого периода амортизация домов будет продолжаться, при этом текущие расходы на техническое обслуживание и предотвращение несчастных случаев будут расти за счет инженерных коммуникаций и истощения оборудования, в то время как домовладельцы будут продолжать жить в плохих условиях [3, 4].

Следует отметить, что способ накопления средств на капитальный ремонт может быть использован, прежде всего, в случае частного товарищества собственников жилья в многоквартирном доме. В соответствии с законом ТСЖ может по решению общего собрания учредить фонд будущих ремонтов, а фонды для будущих ремонтов не облагаются подоходным налогом.

Если в многоквартирном доме не образован ТСЖ, метод сбора средств является весьма ограниченным, и если им управляет управляющая компания, то контрактные платежи направляются на расходы по содержанию дома и не использованные активы считаются ее доходом по окончании финансового года и облагаются налогом. Таким образом, «накопление» отражается в сборе платежей за несколько месяцев до ремонтных работ текущего года.

Следует помнить, что домовладелец может участвовать в техническом обслуживании, ремонте или обслуживании дома по усмотрению компании. В то же время решается вопрос о дополнительных (первичных) доходах граждан. В этом случае, конечно, вопрос оптимизации затрат на эксплуатацию также важен.

Существует несколько решений задачи оптимизации затрат на управление [5]. При выборе лучшего варианта управляющая компания должна придерживаться слогана «Не навреди!» В противном случае срок службы объекта может быть значительно сокращен. Можно сделать ряд предложений и рекомендаций по снижению затрат без ущерба для объекта.

Существует гипотеза, что экономия на расходах на управление может привести к ухудшению качества услуг [6]. В действительности, однако, это не обязательно правильная идея. Ниже приведены некоторые направления экономии, которых можно применить, не ставя под угрозу качество объекта.

#### 1. Снижение затрат на клининг (уборку).

Самый популярный способ оптимизации затрат в управлении активами - это снижение затрат для этого класса. Снижение затрат может быть достигнуто за счет уменьшения частоты операций очистки. Однако важно помнить, что такой метод можно использовать не на объекте, где люди постоянно находятся, а в технических помещениях, например, таких как эвакуационные лестницы.

#### 2. Экономия в услугах подрядчиков.

Условия договора могут быть пересмотрены, чтобы сэкономить на услугах подрядчиков. Этот метод особенно актуален во времена кризиса, когда подрядчики вынуждены снижать стоимость своих услуг. Конечно, важно убедиться, что качество предоставляемых услуг не падает.

#### 3. Экономия на осветительном оборудовании.

Чтобы оптимизировать энергопотребление и рациональное использование энергии, необходимо отказаться от ламп накаливания и перейти на лампы с низким энергопотреблением, производимые отечественными предприятиями.

Особенность этих ламп в том, что они имеют срок службы 8000 часов без перерыва. Это в 8 раз больше, чем у обычных ламп накаливания. По мнению экспертов, современные лампы с люминесцентными и другими типами ламп более удобны и предпочтительны по сравнению с существующими лампами, с производительностью 35-37%, уровнем освещенности 180 Лм и в 5 раз меньшим энергопотреблением. Ученые подсчитали, что, имея «под потолком» энергосберегающую лампочку, потребитель автоматически сэкономит примерно семьдесят процентов электроэнергии в своей квартире [4].

#### 4. Сокращение затрат на вывоз отходов.

Можно использовать компакторы для удаления отходов. Это механизм сбора отходов, состоящий из прессов и узлов. Компакторы имеют большой механизм сжатия (несколько уровней сжатия от 3:1 до 7:1 в зависимости от типа отходов), что позволяет сократить выбросы в несколько раз.

#### 5. Сокращение фонда оплаты труда.

Как известно, фонд оплаты труда — одна из самых дорогостоящих статей бюджета управляющей компании. Поэтому во время кризиса большинство организаций использовали этот метод оптимизации затрат и часто действовали неразумно [6, 7]. Этот метод оптимизации затрат следует использовать с максимальной осторожностью. Следует помнить, что наличие персонала с отличными техническими знаниями и навыками на объекте значительно повышает эффективность его работы, а также снижает эксплуатационные расходы за счет принятия правильных решений. Если организация сталкивается с сокращением персонала, решение может быть найдено, в первую очередь, путем устранения более одного управленческого персонала и до двух технических специалистов [8].

#### 6. Применение инноваций.

Для оптимизации затрат необходимо использовать как традиционные, так и современные эффективные технологические методы. Например, очистка системы вентиляции сухим льдом более эффективна, чем механическая очистка. Система с тепловым насосом позволяет снизить эксплуатационные расходы в 1,6 раза по сравнению с системой «Чиллер фанкойл» и в 3,5 раза по сравнению с отдельными системами радиаторного отопления.

Инновационный подход подразумевает автоматизацию систем. Автоматизированная система управления объектами используется в процессе организации эксплуатации здания и комплексного управления. Когда концепция автоматизации управления недвижимостью применяется к жилым зданиям во время эксплуатации, возникает термин «умный дом». Что такое «умный дом»? Термин «умный» относится к системе безопасного и эффективного использования ресурсов, а также к удобству и комфорту его жителей. Внедрение этой системы на объектах, конечно, является очень сложным и дорогостоящим процессом для современного применения. В нашей стране использование лишь некоторых его составляющих может быть экономически эффективным.

Когда неэффективно экономить в управлении? Вопрос естественно возникает. Существует ряд статей бюджета, в которых невозможно экономить, потому что они могут привести к убыткам в несколько раз больше, чем сэкономленная сумма [8]. Не рекомендуется экономить на обслуживании инженерных сооружений. В противном случае, если например, фильтры для вентиляции и кондиционирования воздуха не будут заменены своевременно,

вентиляционные решетки, потолки и стены станут грязными, что приведет к увеличению расходов на клининг и косметику.

Таким образом, оптимизация расходов, связанных с управлением недвижимостью, не может быть рассмотрена поверхностно. Все плюсы и минусы того или иного метода экономического анализа, а также меры, принятые управляющей организацией, должны быть тщательно проанализированы, чтобы убедиться, что деятельность не наносит вреда жизни объекта. Лишь только в этом случае могут быть приняты решения по оптимизации затрат.

(1). Жилищный кодекс Республики Узбекистан. Утверждено Законом № 713-І от 24 декабря 1998 г. Вступило в силу 24 декабря 1998 г. № 714-І. Действует с 1 апреля 1999 г.

(2). Постановление Президента Республики Узбекистан от 24.04.2017 № ПП-2922 «О мерах по дальнейшему совершенствованию системы содержания и эксплуатации многоквартирного жилищного фонда на период 2017-2021 гг».

#### Список литературы:

1. Едгоров В. У., Бутунов Д. Я. Уй-жой коммунал хўжалиги иқтисодиёти ва бошқаруви. Т.: ТАҚИ, 2011.
2. Левинзон С. В. Новые тенденции в энергосберегающих технологиях // Международный журнал экспериментального образования. 2011. №6. С. 78-79.
3. Колесник Ю. Н., Иванейчик А. В. Оценка эффективности энергосбережения за счёт внедрения энергосберегающих источников света в рыночных условиях функционирования // Вестник Гомельского государственного технического университета им. П. О. Сухого. 2007. №2 (29). С. 101-106.
4. Ашурметова Н. А. Значение развития кластерных свободных экономических зон для повышения конкурентоспособности экономики Узбекистана // Инновационная экономика, стратегический менеджмент и антикризисное управление в субъектах бизнеса. 2018. С. 390-394.
5. Муминов Э. А. Современные направления инновационного развития национальной экономики Узбекистана // Экономика и финансы (Узбекистан). 2011. №2-3. С. 16-19.
6. Ларин С. Н. Пути инновационного развития сферы жилищно-коммунального хозяйства региона // Региональная экономика: теория и практика. 2012. №6. С. 24-35.
7. Ларин С. Н. Воспроизводство жилищного фонда: генетический алгоритм // Проблемы теории и практики управления. 2011. №6. С. 61-69.
8. Храмова А. В., Федоркина М. С., Цопа Н. В. Организация управления объектами жилой недвижимости // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. 2015. №5. С. 132-134.

#### References:

1. Edgorov, V. U., & Butunov, D. Ya. (2011). *Ui-zhoi kommunal khўzhaligi iqtisodieti va boshqaruvi*. Tashkent. TAQI. (in Russian).
2. Levinzon, S. V. 2011. *Novye tendentsii v energosberegayushchikh tekhnologiyakh. Mezhdunarodnyi zhurnal eksperimental'nogo obrazovaniya [International Journal of Experimental Education]*, (6), 78-79. (in Russian).
3. Kolesnik, Yu. N., & Ivaneichik, A. V. (2007). *Otsenka effektivnosti energosberezheniya za schet vnedreniya energosberegayushchikh istochnikov sveta v rynochnykh usloviyakh funktsionirovaniya. Vestnik Gomel'skogo gosudarstvennogo tekhnicheskogo universiteta im. P. O. Sukhogo*, 2(29). 101-106. (in Russian).

4. Ashurmetova, N. A. (2018). The importance of the development of cluster free economic zones for competitiveness improvement of the economy of Uzbekistan. *In Innovatsionnaya ekonomika, strategicheskii menedzhment i antikrizisnoe upravlenie v sub'ektakh biznesa*, 390-394. (in Russian).

5. Muminov, E. A. (2011). Sovremennye napravleniya innovatsionnogo razvitiya natsional'noi ekonomiki Uzbekistana. *Ekonomika i finansy (Uzbekistan)*, (2-3). 16-19. (in Russian).

6. Larin, S. N. (2012). Puti innovatsionnogo razvitiya sfery zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva regiona. *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika*, (6). 24-35. (in Russian).

7. Larin, S. N. (2011). Vosproizvodstvo zhilishchnogo fonda: geneticheskii algoritm. *Problemy teorii i praktiki upravleniya*, (6). 61-69. (in Russian).

8. Khramova, A. V., Fedorkina, M. S., & Tsopa, N. V. (2015). Organizatsiya upravleniya ob"ektami zhiloi nedvizhimosti. *Vestnik Saratovskogo gosudarstvennogo sotsial'no-ekonomicheskogo universiteta*, (5). 132-134. (in Russian).

*Работа поступила  
в редакцию 15.08.2019 г.*

*Принята к публикации  
19.08.2019 г.*

---

*Ссылка для цитирования:*

Нуримбетов Р. И., Мирджалилова Д. Ш. Вопросы организации управления жилищным фондом и оптимизации эксплуатационных расходов // Бюллетень науки и практики. 2019. Т. 5. №9. С. 283-289. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/46/36>

*Cite as (APA):*

Nurimbetov, R. & Mirjalilova, D. (2019). Issues of Housing Management Organization and Optimization of Operational Costs. *Bulletin of Science and Practice*, 5(9), 283-289. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/46/36> (in Russian).