

УДК 332.87

https://doi.org/10.33619/2414-2948/58/26

JEL classification: O35; R20; R50

КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД К СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ, СОДЕРЖАНИЯ И МОДЕРНИЗАЦИИ ЖИЛЫХ ДОМОВ

©Давлетов И. Х., ORCID: 0000-0003-4114-8784, канд. экон. наук, Ташкентский архитектурно-строительный институт, г. Ташкент, Узбекистан, i.davletov68@gmail.com

COMPREHENSIVE APPROACH TO IMPROVING SYSTEM MANAGEMENT, MAINTENANCE AND MODERNIZATION HOMES

©Davletov I., ORCID: 0000-0003-4114-8784, Ph.D., Tashkent Institute of Architecture and Civil Engineering, Tashkent, Uzbekistan, i.davletov68@gmail.com

Аннотация. В статье рассмотрены основные нормативно-правовые документы, тенденции развития жилищного фонда и его системы управления в Узбекистане. Разработаны научно-методические предложения и рекомендации по совершенствованию системы управления, содержания и модернизации жилых домов в современных условиях. В результате системной реализации модернизации в сфере жилищно-коммунального обслуживания в республике, улучшается качество коммунальных услуг, а также уровня жизни и условия проживания населения страны.

Abstract. The article discusses the main regulatory documents, trends in the development of the housing stock and its management system in Uzbekistan. Scientific and methodological proposals and recommendations have been developed for improving the management system, maintenance and modernization of residential buildings in modern conditions. As a result of the systematic implementation of modernization in the field of housing and communal services in the republic, the quality of communal services, as well as the standard of living and living conditions of the country's population, are improving.

Ключевые слова: строительство, жилищно-коммунальное хозяйство, услуги, жилищный фонд, реконструкция жилищного фонда, ремонтно-восстановительные работы, управляющая компания, социальная инфраструктура.

Keywords: construction, housing and utilities, services, housing, reconstruction of housing, repair work, the management company, the social infrastructure.

Всем известно, что управление, содержание и модернизация жилищного фонда является одной из главных направлений жилищно-коммунального хозяйства, который представляют собой комплекс мероприятий, направленных на повышение условий проживания населения и улучшения технического состояния многоквартирного жилищного фонда. В ст. 7 Жилищного Кодекса Республики Узбекистан определено, что «Жилищный фонд — фонд, состоящий из жилых помещений, пригодных для проживания человека, включая жилые дома, квартиры, служебные жилые помещения, специализированные дома (общежития, дома маневренного жилищного фонда, дома интернаты для инвалидов, ветеранов, одиноких престарелых, а также детские дома и дома иного специального назначения)» [1].

В целях кардинального улучшения охвата населения республики качественными жилищно-коммунальными услугами, дальнейшего совершенствования эксплуатации жилищного фонда в республике созданы органы управления: министерство жилищно-коммунального обслуживания — управления жилищно-коммунального обслуживания областей — отделы жилищно-коммунального обслуживания районов (городов).

На сегодняшний день в республике имеются в эксплуатации более 6 млн индивидуальных жилых домов и квартир, из них более 98% приватизированы и являются собственностью владельцев квартир. Указанное количество домов содержат более 4,5 тыс товариществ частных собственников жилья (ТЧСЖ) и более 300 профессиональных управляющих компаний (ПУК) [2].

Большая часть многоквартирных жилых домов построены до 1990 г., средний показатель их физического износа составляет около 32% и по своему техническому состоянию требует проведения капитального и текущего ремонта с учетом повышения их энергоэффективности и энергосбережения [3]. При этом главными задачами этих органов управления являются [4]:

– проведение единой государственной политики и межотраслевой координации в сфере жилищно-коммунального обслуживания;

– обеспечение реализации государственных программ по капитальному и текущему ремонту многоквартирного жилищного фонда и благоустройства придомовой территории;

– координацию деятельности ТЧСЖ, предприятий, оказывающих жилищно-коммунальные услуги, а также осуществляющих деятельность по ремонту и восстановлению жилищного фонда.

Данные органы осуществляют свою деятельность на основе принятых нормативно-правовых актов, регулирующих вопросы управления, содержания, обслуживания и ремонта жилищного фонда, инженерного оборудования и прилегающих к домам земельных участков с элементами благоустройства.

Содержание многоквартирного жилищного фонда осуществляется в соответствии с Жилищным Кодексом Республики Узбекистан, установленными стандартами, нормами и правилами по обслуживанию и ремонту жилищного фонда. Для обеспечения качественной эксплуатации и проведения ремонтно-восстановительных работ при региональных управлениях жилищно-коммунального обслуживания созданы 127 государственных унитарных предприятий «Ремонтно-восстановительная служба» с городскими и районными филиалами.

Организация и проведение ремонтно-восстановительных работ в многоквартирном жилищном фонде республики осуществляется в соответствии с принятой в 2017 г. Программой по ремонту, благоустройству и улучшению условий эксплуатации многоквартирного жилищного фонда на 2017–2021 годы. На выполнение программы предусмотрено выделение более 2 трлн сум или 238 млн долл. США.

В соответствии с данной Программой, финансирование затрат по содержанию многоквартирного жилищного фонда осуществляется за счет средств собственников квартир, кредитов коммерческих банков, средств республиканского и местного бюджета, средств фонда развития жилищно-коммунального хозяйства при Министерстве жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан, а также кредитов, выделяемых международными финансовыми институтами.

В соответствии с Программой, в 2017–2018 годах произведен капитальный и текущий ремонт более 18 тыс многоквартирных домов, для чего коммерческими банками выделены

товариществам частных собственников жилья льготные кредиты на сумму свыше 1 трлн сум. или 138 млн долл. США.

В современных условиях важнейшим методом обеспечения сохранности жилищного фонда и улучшения условий проживания населения выступает капитальный ремонт, как форма простого воспроизводства жилищного фонда, неразрывно взаимосвязанная с процессом расширенного воспроизводства (строительства, реконструкции и модернизации) [5–6].

Реконструкция и модернизация жилищного фонда — это одно из важнейших направлений в решении жилищной проблемы и реформе жилищно-коммунального хозяйства страны, которые и представляют собой комплекс строительных мер и организационно-технологических мероприятий, направленных на обновление жилых домов и инженерной инфраструктуры с целью сохранения жилищного фонда, приведения эксплуатационных качеств в соответствии с установленными требованиями и улучшения условий проживания [7–8].

Необходимо отметить, что модернизация жилищного фонда является одним из важнейших направлений в решении жилищной проблемы в республике и составной частью принятой программы по ремонту, благоустройству и улучшению условий эксплуатации многоквартирного жилищного фонда на 2017–2021 годы.

Для этого в республике утверждены комплексные мероприятия по совершенствованию системы содержания, эксплуатации и ремонта многоквартирного жилищного фонда. Выполнение этих работ ведется по следующим направлениям:

1. Совершенствование нормативно-правовой базы, регулирующей сферу содержания, эксплуатации и ремонта многоквартирного фонда.

2. Повышение эффективности деятельности, укрепление материально-технической базы, и оздоровление финансового состояния товариществ частных собственников жилья.

3. Создание и укрепление материально-технической базы организаций, эксплуатирующих и обслуживающих жилищный фонд, оснащение их современным оборудованием.

4. Улучшение жилищных условий населения, ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций и мест общего пользования в многоквартирных домах, благоустройство прилегающих к домам территорий.

5. Подготовка, переподготовка и укрепление кадрового потенциала организаций сферы жилищно-коммунального обслуживания.

В системе жилищно-коммунальной сферы:

–разработано и утверждено «Положение о порядке аккумулирования и использования средств на счетах организаций жилищно-коммунальной сферы, внедрен порядок финансирования программы по ремонту, благоустройству и улучшению условий эксплуатации многоквартирного жилищного фонда на 2017–2021 годы;

–в настоящее время разрабатывается Жилищный кодекс Республики Узбекистан в новой редакции;

–разработаны «Рекомендации по созданию управляющих организаций» и утверждены приказом Министра жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан;

–широко внедряется в систему жилищно-коммунального обслуживания билинговая система для расчетов с собственниками жилья, ведения бухгалтерского учета и представления жителям необходимой информации;

–созданы 14 государственных унитарных предприятий (ГУП) «Единый расчетный центр» для оказания услуг ТЧСЖ по ведению бухгалтерского учета, предоставлению консалтинговых услуг и сбору обязательных взносов с собственников квартир;

–в целях создания необходимых условий для кардинального улучшения технического состояния и надлежащей эксплуатации многоквартирного жилищного фонда, своевременного проведения ремонтно-восстановительных работ, а также улучшения благоустройства территорий, прилегающих к многоквартирным жилым домам созданы «Инспекции по контролю в сфере эксплуатации многоквартирного жилищного («Жилфондинспекция»)» и ГУП «Ремонтно-восстановительная служба (РВС)» с территориальными филиалами.

Как известно, в целях дальнейшего повышения качества жилищно-коммунальных услуг в городе Ташкенте и эффективности деятельности предприятий жилищно-коммунальной сферы на основе государственно-частного партнерства Кабинетом Министров Республики Узбекистан, было принято постановление №5 от 4 января 2019 г. «О дополнительных мерах по совершенствованию управления жилищно-коммунальной инфраструктурой города Ташкента».

Следует отметить, что любое жилье является собственностью независимо от формы собственности. Управление имуществом — это любые отношения, осуществляемые одним или несколькими владельцами имущества для достижения своих целей. Соответственно, собственники жилья, управляющие и сервисные организации, непосредственно участвуют в управлении жилищным фондом. Среди форм собственности жилье занимает особое место благодаря своей социальной значимости. Потому что человек проводит большую часть своей жизни в своем доме. Поэтому, серьезное внимание будет уделено состоянию жилищного фонда, качеству коммунальных услуг и обеспечению безопасности жизнедеятельности [9–10].

Как выше указано, в ст. 138, Жилищного кодекса Республики Узбекистан говорится, что управление жилищным фондом включает обеспечение надлежащего содержания, обслуживания и ремонт жилищного фонда, инженерного оборудования, прилегающих к домам земельных участков с элементами благоустройства и иную деятельность, направленную на создание необходимых условий для проживания граждан.

Примечательно, что Указом Президента Республики Узбекистан от 17 января 2019 г. №УП-5635 «О Государственной программе по реализации Стратегии действий по пяти приоритетным направлениям развития Республики Узбекистан в 2017–2021 годах в «Год активных инвестиций и социального развития «в пункте 4.3 «Реализация целевых программ для доступного жилищного строительства, развитие и модернизации дорожно-транспортной, инженерно-коммуникационной и социальной инфраструктуры, обеспечивающей улучшение условий жизни населения» определены задачи по разработке программ реновации на основе зарубежного опыта с полной инвентаризацией многоэтажных жилых фондов, поддержке деятельности профессиональных управляющих компаний для того, чтобы снизить административные расходы в товариществах собственников жилья и другие важные направления по совершенствованию системы отопления жилищного фонда республики, а также конкретные действия и механизмы для их реализации.

Управление частным жилищным фондом может осуществляться непосредственно собственниками жилых помещений, товариществом, управляющим или управляющей организацией либо иным способом в соответствии с законодательством (Рисунок 1).

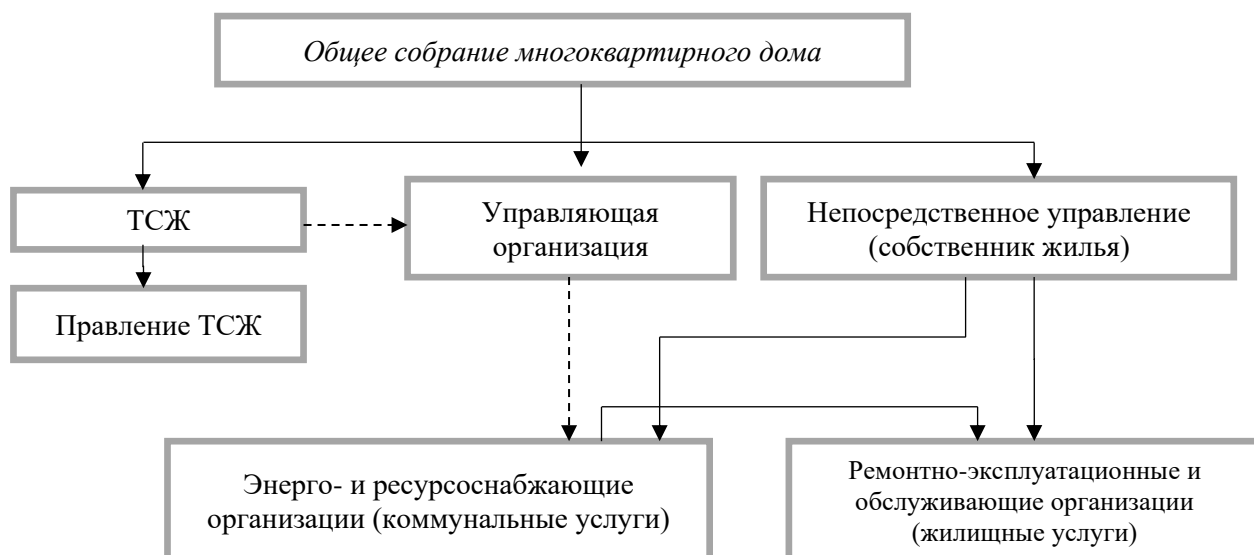


Рисунок 1. Организационная структура управления многоквартирным домом.

Источниками финансирования реализации этих мероприятий в Государственной программе являются государственный бюджет, Фонд развития питьевого водоснабжения и канализации, а также международные финансовые институты. Предполагается также, что товарищества собственников жилья будут предоставлять инвесторам государственно-частные партнерства для сокращения административных расходов.

Следует отметить, что Президент Республики Узбекистан подписал Закон Республики Узбекистан 7 ноября 2019 г. №ЗРУ-581 «Об управлении многоквартирными домами».

Целью настоящего Закона является регулирование отношений в области управления многоквартирными домами, действие которых распространяется на собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, управляющие многоквартирным домом организации и управляющих, товарищества собственников жилья, а также других лиц, деятельность которых связана с управлением многоквартирными домами.

В частности, ст. 5 Закона гласит, что совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к многоквартирному дому, либо в помещении общего пользования является многоквартирным домом. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общей собственности, принадлежащей собственникам помещений на праве долевой собственности.

Согласно закону (ст. 8), способ управления многоквартирным домом определяется общим собранием собственников помещений многоквартирного дома. А также, управление многоквартирными домами может осуществляться:

- непосредственно собственниками помещений;
- юридическим лицом, управляющей организацией или физическим лицом (индивидуальным предпринимателем) управляющим на основании договора;
- товариществом собственников жилья, некоммерческой организацией, объединяющей собственников жилых и нежилых помещений в одном или нескольких компактно расположенных многоквартирных домах (Рисунок 2).

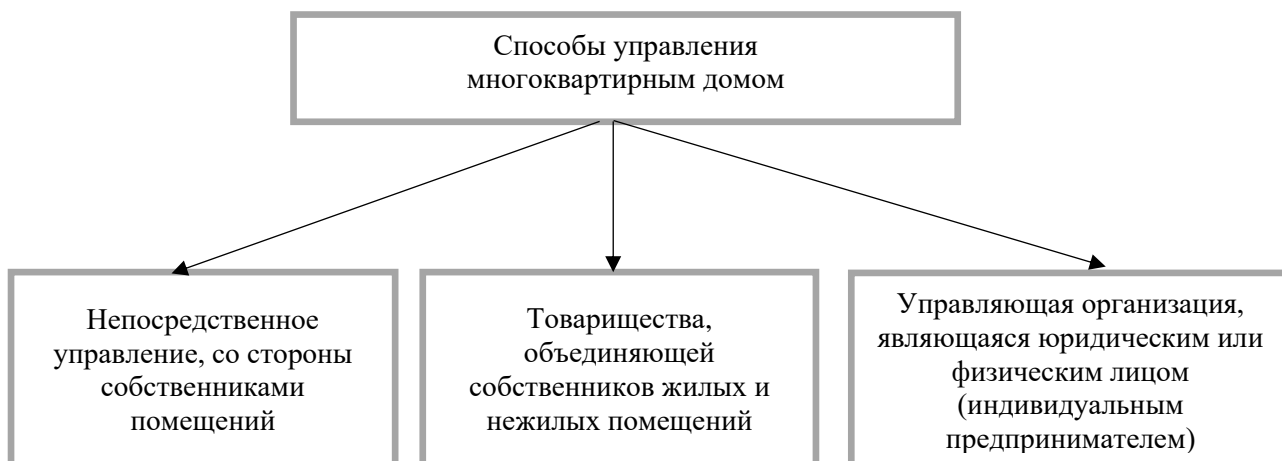


Рисунок 2. Способы управления многоквартирным домом.

В результате исследования по совершенствованию системы использования, содержания и управления многоквартирным жилым фондом, улучшению предоставления качественных коммунальных услуг населению за счет тесного сотрудничества с предприятиями и организациями системы жилищно-коммунального обслуживания, а также эффективной работы товариществ собственников жилья, совершенствованию государственно-частного партнерства в жилищно-коммунальной сфере, эффективному использованию профессиональных управляющих компаний в управление жилым фондом и т. д. были разработаны следующие научно-методические предложения и рекомендации:

1. Проведение систематического разъяснения и пропаганды сути законов республики, указов и постановлений Президента и других нормативно-правовых актов по управлению, содержанию и использованию жилищного фонда среди населения;

2. Регулярно информировать владельцев помещений о деятельности товарищества, их активном участии в управлении и своевременном сборе обязательных платежей в соответствии с ежегодными сметами расходов для своевременного осуществления запланированных мероприятий товариществ;

3. Создание системы эффективного использования профессиональных управляющих компаний для достижения эффективности управления многоквартирным жилым фондом;

4. Разработка и внедрение реального механизма сотрудничества между «Министерством жилищно-коммунального обслуживания — Управляющей организацией (компанией) — Товариществами»;

5. Разработка и внедрение новых нормативов и стандартов по управлению, сохранению и эксплуатации многоквартирным жилым фондом;

6. Через организации интернет-порталов с личным кабинетом каждого потребителя «Internet of Buildings» — создание системы мониторинга состояния конструкций зданий, учета и регулирования потребления коммунальных услуг и ресурсов;

7. Для обеспечения качественного текущего и капитального ремонта многоквартирных домов и благоустройства придомовой территории со всеми элементами необходимо улучшить материально-техническую базу и развивать деятельность ГУК «Ремонтно-восстановительная служба», а также обеспечение их квалифицированными кадрами;

8. Сегодня на рынке жилья, коммунальных услуг пользуется большим спросом среди обслуживающих предприятий и это, в свою очередь, влечет за собой необходимость

привлечения на эти предприятия квалифицированных руководителей (менеджеров) и специалистов;

В заключение нужно отметить, что в конечном результате системной реализации коренных изменений и модернизации в сфере жилищно-коммунального обслуживания, в частности, развитие предприятий и организаций, укрепление их материально-технической базы, привлечение квалифицированных специалистов и других важных задач в сфере жилищно-коммунального обслуживания в республике, улучшается качество коммунальных услуг, а также уровня жизни и условия проживания населения страны.

Список литературы:

1. Жилищный кодекс Республики Узбекистан. 24.12.1998 г. www.lex.uz
2. Нуриббетов Р. И., Хасанов Т. А., Зикриев А. С. Система жилищно-коммунального обслуживания в Узбекистане // Бюллетень науки и практики. 2019. Т. 5. №5. С. 358-364. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/42/48>
3. Давлетов И. Х. Социально-экономические проблемы развития жилищного строительства в модернизируемой экономике. Ташкент, 2012.
4. Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №5 от 04.01.2019г. «О дополнительных мерах по совершенствованию управления жилищно-коммунальной инфраструктурой города Ташкента». <http://lex.uz>
5. Маслихова Е. А. Совершенствование механизма управления жилищным комплексом муниципального образования: на примере г. Рубцовска Алтайского края: автореф. дис. ... канд. экон. наук. Барнаул, 2005.
6. Кирсанов С. А. Зарубежный опыт управления многоквартирными домами // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. 2011. №10. С. 12-23.
7. Ломова М. Н. Опыт зарубежных стран в решении проблем управления жилым фондом в России // Экономическая наука и практика: материалы международной заочной научной конференции. 2012. С. 201-203.
8. Степаев К. С. Управление многоквартирным домом-зарубежный опыт и российская специфика // Российское предпринимательство. 2011. №6-1. С. 161-166.
9. Степанов С. А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2004.
10. Вольнсков В. Э. О необходимости модернизации пятиэтажного типового жилого фонда Российской Федерации // Academia. Архитектура и строительство. 2016. №4. С. 71-75.

References:

1. Housing Code of the Republic of Uzbekistan. 24.12.1998. www.lex.uz
2. Nurimbetov, R., Khasanov, T., & Zikriyoev, A. (2019). System of Housing and Utility Service in Uzbekistan. *Bulletin of Science and Practice*, 5(5), 358-364. (in Russian). <https://doi.org/10.33619/2414-2948/42/48>
3. Davletov, I. Kh. (2012). Socio-economic problems of the development of housing construction in the modernizing economy. Tashkent.
4. Resolution of the Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan no. 5 dated 04.01.2019. "On additional measures to improve the management of the housing and communal infrastructure of the city of Tashkent". <http://lex.uz>
5. Maslikhova, E. A. (2005). Sovershenstvovanie mekhanizma upravleniya zhilishchnym kompleksom munitsipal'nogo obrazovaniya: na primere g. Rubtsovskaya Altaiskogo kraya: authoref. Ph.D. diss. Barnaul. (in Russian).

6. Kirsanov, S. A. (2011). Zarubezhnyi opyt upravleniya mnogokvartirnymi domami. *ZhKKh: zhurnal rukovoditelya i glavnogo bukhgaltera*, (10), 12-23. (in Russian).
7. Lomova, M. N. (2012). Opyt zarubezhnykh stran v reshenii problem upravleniya zhilym fondom v Rossii. In *Ekonomicheskaya nauka i praktika*, 201-203. (in Russian).
8. Stepaev, K. S. (2011). Upravlenie mnogokvartirnym domom-zarubezhnyi opyt i rossiiskaya spetsifika. *Rossiiskoe predprinimatel'stvo*, (6-1), 161-166. (in Russian).
9. Stepanov, S. A. (2004). *Nedvizhimoe imushchestvo v grazhdanskom prave*. Moscow. (in Russian).
10. Volynskov, V. E. (2016). O neobkhodimosti modernizatsii pyatietazhnogo tipovogo zhilogo fonda Rossiiskoi Federatsii. *Academia. Arkhitektura i stroitel'stvo*, (4), 71-75. (in Russian).

Работа поступила
в редакцию 12.08.2020 г.

Принята к публикации
17.08.2020 г.

Ссылка для цитирования:

Давлетов И. Х. Комплексный подход к совершенствованию системы управления, содержания и модернизации жилых домов // Бюллетень науки и практики. 2020. Т. 6. №9. С. 248-255. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/58/26>

Cite as (APA):

Davletov, I. (2020). Comprehensive Approach to Improving System Management, Maintenance and Modernization Homes. *Bulletin of Science and Practice*, 6(9), 248-255. (in Russian). <https://doi.org/10.33619/2414-2948/58/26>