

# ЭКОНОМИКА АПК

УДК 332.87(571.150)

В.В. Мищенко,  
А.А. Мартенс

## ИССЛЕДОВАНИЕ РИСКОВ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ РЕГИОНА (НА ПРИМЕРЕ АЛТАЙСКОГО КРАЯ)

**Ключевые слова:** *риски субъектов системы управления жилищным фондом Алтайского края, рискообразующие факторы, причины, их формирующие.*

Формирование современной системы управления жилищным фондом посредством введения в действие Жилищного Кодекса РФ 1 марта 2005 г. повлекло возникновение новых прав и обязанностей у субъектов управления, основ для развития рыночных отношений в исследуемой сфере. В то же время состояние жилищно-коммунального хозяйства в целом и жилищной сферы в частности характеризуется значительным износом жилищного фонда, коммунальных и инженерных сетей, низким качеством предоставляемого обслуживания, неразвитостью рыночных отношений, инвестиционной непривлекательностью, наличием административных барьеров и отдельными законодательными недоработками.

Таким образом, определение новых основ системы управления жилищным фондом, а также условий функционирования и состояние объекта управления в комплексе формируют совокупность экзогенных и эндогенных рисков, характерных для исследуемой сферы, степень влияния которых определяется индивидуальными характеристиками объектов и субъектов управления, природно-климатическим фактором, законодательством региона и его политикой в сфере ЖКХ, в котором функционируют субъекты, и прочими внешними условиями. Это, в свою очередь, обуславливает необхо-

димость рассмотрения рискообразующих факторов указанной сферы, причин, их формирующих, на региональном уровне.

Анализ состояния и тенденций развития ЖКХ, системы управления жилищным фондом в целом по России и в Алтайском крае в частности позволил выявить, определить и охарактеризовать совокупность рисков, свойственных исследуемой сфере (табл.).

При этом следует уточнить, что специфика региона проявляется не только в рискообразующих факторах, которые, как правило, для большинства регионов одинаковы, а в причине их возникновения, что требует рассмотрения каждого риска в отдельности.

Отраслевой риск является экзогенным по отношению к субъектам, функционирующим в рассматриваемой сфере, а рискообразующие факторы, определяющие его возникновение, могут быть разделены на общероссийские и региональные, т.е. характерные для Алтайского края.

К общероссийскому рискообразующему фактору относится сложность организации ТСЖ, поскольку процедура регистрации и принятия решений о функционировании ТСЖ установлена законом, региональное влияние выражается в отсутствии методических рекомендаций на местном уровне, разъясняющих каждое из этих положений. Другие отмеченные рискообразующие факторы – региональные, т.к. формируются на уровне региона и определяют специфику системы управления жилищным фондом.

Характеристика рисков субъектов системы управления жилищным фондом Алтайского края

Наименование субъекта	Рискообразующий фактор	Риск
Собственники	- незавершение процедур выбора способа управления многоквартирным домом	- отраслевой
	- информационная недостаточность	- информационный
	- снижение потребительских свойств дома	- инвестиционный
	- недобросовестность использования денежных средств управляющей организацией, ТСЖ или другой уполномоченной организацией	- финансовый
	- природно-климатический фактор	- имущественный
	- незащищенность общего имущества	
	- износ жилого дома и коммуникаций	
В том числе при непосредственном управлении	- необходимость принятия всех решений собственниками самостоятельно	- кадрового непрофессионализма
	- отсутствие возможности получения средств на финансирование капитального ремонта	- отраслевой
ТСЖ, ЖСК	- менталитет собственников	- культурологический
	- сложность создания ТСЖ	- отраслевой
	- низкий уровень квалификации собственников	- кадрового непрофессионализма
	- низкая информированность	- информационный
	- долевая ответственность собственников	- финансовый
	- природно-климатический фактор	- имущественный
	- незащищенность общего имущества	
Управляющая организация	- менталитет собственников	- культурологический
	- дефицит квалифицированных кадров	- кадрового непрофессионализма
	- административные барьеры	- отраслевой
	- низкий прирост жилищного фонда	
	- незначительное количество многоквартирного жилищного фонда в сельской местности	
	- отсутствие информации о фактическом техническом состоянии дома	- информационный
	- неудовлетворительное состояние жилищного фонда, инженерных сетей	- производственный
	- наибольшее количество домов по времени постройки приходится на второй период индустриального домостроения	
	- низкий уровень благоустройства жилищного фонда в сельской местности	
	- низкий уровень платежеспособности населения	- финансовый
	- недостаточно высокая собираемость жилищно-коммунальных платежей в срок	
- обязанность перед ресурсоснабжающими организациями за предоставленные коммунальные услуги		

Влияние отраслевого риска на собственников общего имущества многоквартирного жилищного фонда, не реализовавших свою обязанность по выбору способа управления общим имуществом, связано с непроведением или проведением, но с нарушением установленного порядка, отдельными районами края и городскими округами открытых конкурсов по передачи домов на обслуживание. Этот риск влияет и на управляющие организации, затрудняя развитие конкуренции в данной сфере, и в последствии сказывается на качестве предоставляемого обслуживания. На управляющие организации воздействие указанного риска также выражается в наличии административных барьеров, выраженных в лоббировании интересов управляющих организаций муниципальной формы собственности. Так, в структуре управления жилищным фондом Алтайского края 50% оказываемых услуг приходится на 22% муниципальных организаций, осуществляющих управление жилищным фондом. Кроме того, в ряде муниципальных образований управление или ресурсоснабжение многоквартирных домов осуществляется администрациями сельсоветов, например, в таких районах, как Ельцовский, Косихинский, Советский и Суетский и т.д.

При рассмотрении отраслевого риска был учтен внешний финансовый риск или рыночный, выраженный тарифообразованием в ЖКХ на коммунальные услуги, а также в запрещении организациям, осуществляющим управление многоквартирным жилым домом, реализовывать коммунальные ресурсы по цене, превышающей цену приобретения у ресурсоснабжающей организации, что вызвано социальной значимостью отрасли, ее влиянию на инфляционную составляющую и необходимостью государственного регулирования.

Регулирование тарифов на услуги ЖКХ осуществляется на федеральном и региональном уровнях. Так, Федеральной службой по тарифам РФ (ФСТ) устанавливаются максимальные тарифы на услуги жилищно-коммунального хозяйства для регионов, которые затем определяют их для городов. ФСТ также определяет пределы роста тарифов на рассматриваемые услуги. При этом даже предельные тарифы не покрывают действительные расходы предприятий ЖКХ, которые, по оценкам Министерства регионального развития РФ на 01.09.2008 г., в среднем по России

составляют 68,1 руб. на м<sup>2</sup> в месяц, что на 31% выше установленного федерального стандарта (52 руб. на м<sup>2</sup> в месяц).

К эндогенным рассматриваемым рискам относятся культурологический, информационный, имущественный, производственный, финансовый и кадрового непрофессионализма.

Риск кадрового непрофессионализма оказывает влияние на все основные субъекты системы управления жилищным фондом. Для собственников отсутствие необходимой профессиональной подготовки значительно затрудняет понимание и принятие решений о ресурсоснабжении, обслуживании и техническом содержании дома, что при таких формах управления, как непосредственное управление, ТСЖ и специализированные потребительские кооперативы, может повлечь за собой сложность заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, снижение эффективности мероприятий по обслуживанию жилого дома, его текущего и капитального ремонта, что, в свою очередь, приводит к повышению износа конструктивных и инженерных систем дома и, в конечном счете, к резкому повышению значения имущественного риска.

Для управляющих организаций присутствие риска кадрового непрофессионализма является значительным, который в целом по отрасли Алтайского края оценить сложно, а его реализация повышает уровень имущественного и производственного рисков, т.к. прямо влияет на скорость и техническую грамотность как в принятии решений, так и в осуществлении работ по техническому обслуживанию, ресурсоснабжению дома.

Культурологический риск связан со сформированной моделью поведения собственника, которая выражается в отсутствии понимания со стороны собственников ответственности за содержание, обслуживание, сохранение общего имущества, а также отношении к собственности как к объекту потребления без учета аспекта долгосрочных финансовых вложений и приращения стоимости жилья в перспективе. Причины возникновения данного риска прямо связаны с информационными и инвестиционными рисками.

Информационный риск является одним из существенных в сфере управления жилищным фондом на региональном уровне, причем информационная недостаточность проявляется как при рассмотрении

внешней среды, так и об объекте управления. Для собственников реализация риска выражается в недостаточности информации о сущности, преимуществах и недостатках каждой формы управления, своих правах и обязанностях, способах их реализации; об организациях, осуществляющих хозяйственную деятельность на территории муниципального образования, городского округа. Для организаций, осуществляющих управление, это выражается в отсутствии, как правило, технических паспортов, отражающих фактическое и историческое состояние дома, принятого на обслуживание, что в итоге приводит к возникновению производственного риска. Для внешних субъектов, например, для страховых компаний, банков отсутствие достаточно оперативной, точной информации влечет возникновение таких рисков, как риск точности, риск оперативности. Это значительно усложняет оценку рисков, характерных для сферы управления жилищным фондом, и кредитоспособности организаций, осуществляющих управление жилищным фондом, и, как следствие, на получение финансовых гарантий и привлечение внешнего финансирования.

Наличие имущественного риска связано с объектом управления – жилым домом. Влияние данного риска связано с потребительскими свойствами жилого дома, которые формируют инвестиционный риск, противоправными или непрофессиональными действиями третьих лиц, собственников, организаций, осуществляющих управление общим имуществом, и выражается в возможности порчи, уничтожения общего имущества или жилого дома в целом, возникновением значительного количества аварийных ситуаций и, как следствие, несением дополнительных расходов на восстановление.

Природно-климатический фактор также осуществляет воздействие на состояние жилого дома и может способствовать возникновению риска потери имущества или его повреждения в результате стихийных бедствий (пожаров, наводнений, землетрясений и т.д.). Этот фактор не поддается регулированию, его реализация для всех субъектов связана либо с отрицательным, либо с нулевым результатом. Алтайский край находится в достаточно благоприятной природно-климатической зоне, тем не менее риски сейсмической активности, подтопления для некоторых районов являются существенными.

Незащищенность общего имущества определяется невозможностью полного его ограждения от воздействия третьих лиц, а, следовательно, и противоправных действий с их стороны, также с несоблюдением технических норм, связанных с ограничением доступа к отдельным видам общего имущества (технические этажи, подвалы и т.д.), что приводит к повреждению как посредством противоправных действий третьих лиц, так и собственников, у которых, как правило, отсутствуют необходимые квалифицированные навыки.

Инвестиционный риск для собственников связан с понижением рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> по сравнению с моментом приобретения жилого дома или его части (квартиры, комнаты и т.д.) в результате снижения потребительских свойств дома, что может быть вызвано значительным ухудшением качественных характеристик здания или ростом жилищного строительства и, как следствие, приростом вводимых в эксплуатацию жилых домов. Указанный риск в Алтайском крае отчасти нивелируется спекулятивным ростом цен на недвижимость, что характерно для России в целом, а также недостаточным темпом роста ввода в эксплуатацию жилых домов, который в среднем по краю за 2007 г. составил 136%.

Производственный риск воздействует на субъектов управления многоквартирным жилищным фондом, оказывающих услуги по управлению общим имуществом (управляющие организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК), и влечет за собой низкое качество ЖКУ. Рискообразующими факторами являются: неудовлетворительное состояние жилищного фонда и коммунальных сетей, низкий уровень благоустройства жилищного фонда в отдельных районах Алтайского края, риск кадрового непрофессионализма.

Неудовлетворительное состояние жилищного фонда и коммунальных сетей вызвано их износом. По состоянию на 01.01.2008 г. 64% многоквартирных жилых домов Алтайского края имели износ в границах 31% – 65%, свыше 65% – 3,2%, а износ основных фондов по жилищному хозяйству – 26,5%, по коммунальному хозяйству – 52,5%. Таким образом, используя шкалу зон допустимости риска обслуживаемого жилищного фонда Л.П. Бадилиной, следует отметить, что 67% многоквартирных жилых домов Алтайского края находятся вне безрисковой зоны, что влечет необходимость реализации ра-

бот капитального характера, устранения регулярных аварийных ситуаций и возникновение ответственности перед собственниками помещений за причиненный ущерб [1].

Проведенный сравнительный анализ Алтайского края с регионами Сибирского Федерального округа выявил, что он значительно уступает большинству субъектов СФО по уровню благоустройства. Это, в свою очередь, усложняет оказание услуг по водо-, теплоснабжению, водоотведению, снижает качество коммунального обслуживания и также усиливает производственный риск.

Для рассматриваемой сферы характерно значительное влияние финансового риска, который оказывает воздействие на всех основных участников системы управления жилищным фондом и связан с недобросовестностью уполномоченных лиц, осуществляющих аккумуляцию и расчет за жилищно-коммунальные услуги, высоким уровнем мошенничества в отрасли, неисполнением обязанностей по оплате ЖКУ отдельными собственниками, низкой платежеспособностью населения Алтайского края.

Такие рискообразующие факторы, как доленая ответственность собственников, самоорганизовавшихся в такие формы управления, как ТСЖ, ЖСК, ЖК и прочие специализированные потребительские кооперативы, а также обязанность организаций, осуществляющих управление многоквартирным жилым домом перед ресурсоснабжающими организациями по предоставленным коммунальным услугам, формирующих риск несения дополнительных расходов, следует отнести к общероссийским, поскольку являются законодательно установленными механизмами функционирования рассматриваемой системы на федеральном уровне и не могут быть полностью устранены на региональном уровне.

Для собственников реализация финансового риска обусловлена возможностью недобросовестного использования денежных средств, направленных на оплату ЖКУ, капитальный ремонт уполномоченными лицами, а также в завышении тарифов на жилищные услуги управляющими организациями (ТСЖ, ЖСК, ЖК) по сравнению с экономически обоснованными. Кроме того, для управляющих организаций влияние финансового риска в части

установления тарифов на отдельные жилищно-коммунальные услуги усиливается низкой платежеспособностью жителей Алтайского края.

Низкая платежеспособность населения Алтайского края, а значит, и собственников помещений многоквартирного жилищного фонда, является одним из показателей уровня жизни, который для края характеризуется низкой рейтинговой оценкой в сравнении с регионами России и Сибирского Федерального округа. Так, на 01.01.2008 г. размер среднемесячной заработной платы в крае составил 8957 руб., а темпы ее роста – 128,7%, что определяет 39-е место Алтайского края по России. Среднедушевые, денежные доходы в Алтайском крае составили 8706,7 руб. (10-е место в СФО, 64-е – по России). Влияние указанного рискообразующего фактора оказывает прямое воздействие на уровень собираемости оплаты за предоставленные ЖКУ в установленный срок. Поскольку управляющие организации, ТСЖ, ЖСК несут финансовые обязательства перед ресурсоснабжающими организациями за предоставленные коммунальные ресурсы, это обязательно негативно влияет на их финансовую устойчивость.

Таким образом, проведенное исследование рискообразующих факторов, причин, их формирующих, и рисков системы управления жилищным фондом показало их существенное влияние на субъектов системы управления жилищным фондом. Это значительно усложняет развитие указанной сферы, а также оказание жилищно-коммунальных услуг на высоком уровне.

#### Библиографический список

1. Бадилина Л.П. Риски в сфере жилищно-коммунального хозяйства / Л.П. Бадилина // Известия Иркутской Государственной экономической академии. – 2004. – № 2. – С. 54-59.
2. Губина А.С. Риски инвестирования в жилищно-коммунальный комплекс / А.С. Губина // ЖКХ: журнал для руководителя и главного бухгалтера. – 2006. – Ч. 1. – № 3. – С. 43-46.
3. Дубова Е.А. Анализ рискообразующих факторов в системе управления рисками / Е.А. Дубова // Финансы и кредит. – 2006. – № 7. – С. 38-45.

