

Байкова Эльвира Рафаэлевна
кандидат экономических наук,
доцент кафедры общей экономической теории ИНЭФБ
ФГБОУ ВО «Башкирский государственный университет»
г.Уфа, Россия
baykova-oet@yandex.ru

Назмиева Элина Римовна
магистрант кафедры общей экономической теории ИНЭФБ
ФГБОУ ВО «Башкирский государственный университет»
г.Уфа, Россия
elina21ib@yandex.ru

Управляющая организация как субъект экономических отношений в жилищно-коммунальной сфере

В статье рассматривается жилищно-коммунальное хозяйство как общественно значимый сектор экономики. Изучен вопрос по управлению домами. Согласно Жилищному кодексу РФ представлены основные субъекты управления многоквартирными домами. Наиболее распространенным субъектом управления является управляющая организация, которая вступает в важнейшие экономические и финансовые отношения в сфере ЖКХ.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, жилищный кодекс, субъект, экономические отношения, финансовые отношения, управляющая организация, многоквартирный дом.

Elvira Baykova
Ph.D., Associate Professor
Bashkir state university
Ufa, Russia
baykova-oet@yandex.ru

Elina Nazmieva
undergraduate
Bashkir state university
Ufa, Russia
elina21ib@yandex.ru

Managing organization as a subject of economic relations in the housing and communal sector

The article considers housing and communal services as a socially significant sector of the economy. The issue of home management has been explored. According to the Housing Code of the Russian Federation, the main subjects of managing apartment buildings are represented. The most common subject of management is the managing organization, which enters into the most important economic and financial relations in the housing sector.

Keywords: municipal housing economy; housing code; subject; economic intercourse; fiscal relations; managing organization; multiple dwelling.

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) – один из значимых секторов экономики страны, функционирование которого обеспечивает благоприятность жизнедеятельности населения. Сфера ЖКХ напрямую связана с потребностями населения и направлена на обеспечение граждан жизненно-важными и, в свою очередь, качественными жилищными и коммунальными услугами [1].

Исходя из вышесказанного, следует, что проблема управления жилыми многоквартирными домами (МКД) на сегодняшний день приобретает актуальный характер.

Современная система экономических отношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства направлена на существенные изменения функций ее участников и характера их взаимодействия, а также управления финансовыми потоками. В настоящее время, в соответствии с Жилищным кодексом (ЖК),

вступивший в силу 1 марта 2005 года, выделяются такие понятия как «управление многоквартирным домом» и «управляющая организация» [5].

В настоящее время, согласно ст.161 вышеуказанного кодекса [2], ключевая роль по управлению многоквартирными домами отведена таким управляющим субъектам как товарищества собственников жилья (ТСЖ), жилищные кооперативы или же управляющие компании.

В соответствии с п.1 ст. 161 Жилищного кодекса, управление многоквартирным домом подразумевает обеспечение населения благоприятными и безопасными условиями проживания, соответствующее требованиям содержание общего имущества и предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

Таким образом, переход РФ на рыночные отношения в сфере ЖКХ предоставил возможность собственникам помещений самостоятельно выбирать способ управления местами общего пользования и прочими общими имуществами их многоквартирного дома.

Одним из распространенных способов управления МКД является передача собственниками управляющим компаниям (УК) прав на управление общим имуществом.

Функционирующие в настоящее время управляющие компании, представлены, в основном, как самостоятельный хозяйствующий субъект, имеющий статус юридического лица [8]. Как правило, они создаются в таких организационно-правовых формах как акционерное общество, так и общество с ограниченной ответственностью [8]. Кроме этого, законодательством прописывается то, что управляющей организацией так же может выступать индивидуальный предприниматель.

В отношении организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами законодательством, устанавливаются квалификационные требования. В статье 192 Жилищного кодекса

прописывается требование о том, что деятельность управляющей организации по управлению многоквартирными домами может осуществляться только при наличии лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. Данная лицензия выдается органом жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта РФ.

Управляющая организация, реализующая работы по управлению общедомовым имуществом, заключает с жителями договор, при этом берет на себя обязательство по предоставлению услуги надлежащего качества. Так же перед управляющей компанией встает вопрос взаимодействия с ресурсоснабжающими организациями – поставщиками коммунальных услуг и контроль качества поставляемых ими ресурсов. Т.е. в обязанности управляющих компаний входит выстраивание отношений с иными специализированными организациями, контроль выполнения ими необходимых услуг и работ. Исходя из этого, очевидно, что управляющая организация вступает в экономические и правовые отношения, во-первых, с физическими, во-вторых, с юридическими лицами [3].

Финансовое состояние, высококомпетентность, профессионализм субъекта управления определяет финансовое состояние ресурсоснабжающих организаций и их безотказное функционирование. Субъект управления ответствен не только технически и финансово-экономически, но и несет социальную обязательность [4].

Итак, основу экономических и финансовых отношений субъектов сферы жилищно-коммунального хозяйства составляет управление многоквартирными домами.

Экономические отношения в жилищно-коммунальном хозяйстве осуществляются между такими субъектами-участниками как: управляющие субъекты, реализующие деятельность по управлению МКД; население

(потребители или собственники); органы государственной власти; ресурсоснабжающие организации; иные подрядные организации.

Из финансов перечисленных субъектов экономических отношений складываются финансы жилищно-коммунальной сферы страны. Важнейшей составляющей финансов ЖКХ выступают финансы субъектов управления – это граждане (при непосредственном управлении), ТСЖ, жилищные кооперативы, управляющие компании, которые выполняют деятельность по управлению и содержанию многоквартирных домов.

Управление многоквартирными домами представляет из себя предоставление услуг по текущему обслуживанию жилищного фонда. Осуществление и реализация данной деятельности реализуется формированием и использованием финансовых ресурсов субъектами управления, т.е. получением дохода и осуществлением расходов [5].

Здесь имеет место изучение источников финансирования деятельности управляющих компаний. Для этого можно обратиться к Жилищному кодексу РФ, где прописываются возможные источники финансирования. Согласно ст.39 ЖК РФ собственники квартир несут бремя расходов на содержание общедомового имущества в МКД, в результате чего с них производятся сборы. Все финансовые средства зачисляются и накапливаются в управляющей компании.

Рассматривая финансирование сферы ЖКХ страны, можно выделить следующие источники: платежи потребителей, бюджетные средства, заемные средства. Платежи потребителей – это оплата в управляющие компании, ресурсоснабжающим организациям за поставку ресурсов и выполнение определенных работ по ремонту и содержанию общего имущества. Бюджетные средства в основном направляются на осуществление капитального ремонта многоквартирного дома. Также средства бюджета

направляются на покрытие убытков по оплате за жилищно-коммунальные услуги граждан, оплачивающих на льготной основе [9].

Исходя из всего, в цепи: управляющая организация–собственник–ресурсоснабжающая организация, преобладают сложные взаимоотношения, что связано с главенствующим положением денег – внесением платы за коммунальные ресурсы. Поэтому, необходимым условием качественного и своевременного получения услуг является простота и прозрачность взаимоотношений, заключающийся в том, что каждый участник будет получать именно то, чего хочет: управляющие компании и поставщики ресурсов – доход, а жители – качественную услугу [7].

Список источников и литературы:

1. Евенко В.В., Антипенко Е.В. Анализ эффективности деятельности управляющих компаний в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Экономическая психология: прошлое, настоящее, будущее. 2016. №3-2. С.274-279.
2. Жилищный Кодекс Российской Федерации от 29.11.2004. №188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения: 15.07.2020)
3. Казеева А.А. Проблемы экономических взаимоотношений, возникающие между жилищно-коммунальными организациями и собственниками многоквартирных домов // Евразийский Союз Ученых. 2015. №6. С.56-58.
4. Каменева Е.А., Федорова Е.А. Методика оценки финансовой устойчивости управляющих субъектов в жилищно-коммунальном хозяйстве // Региональная экономика: теория и практика. 2014. №12. С.49-58.

5. Каменева Е.А. Управляющая организация как субъект финансовых отношений в жилищно-коммунальной сфере // Российское предпринимательство. 2008. №9. С.191-195.
6. Ковалева Н.В. К вопросу о понятии «управляющая организация» // Молодой ученый. 2015. №20. С.367-368.
7. Панова О.И. К вопросу об управляющих компаниях в России // Евразийский Союз Ученых. 2015. №10. С.140-142.
8. Руткаускас Т.К. Управляющие компании и реформа жилищно-коммунального хозяйства // Вестник УГТУ-УПИ. 2005. №6. С.34-41.
9. Сейталиева С.Р., Егорченко Т.И. Источники финансирования деятельности управляющих организаций // Новая наука: теоретический и практический взгляд. 2015. №5. С.155-158

Выходные данные статьи

Назмиева Э. Р., Байкова Э.Р. Управляющая организация как субъект экономических отношений в жилищно-коммунальной сфере // Журнал «У». Экономика. Управление. Финансы., №3. 2020. URL: <https://portal-u.ru/index.php/journal/article/view/380>