

УДК 658.18

<https://doi.org/10.33619/2414-2948/51/20>

ВОПРОСЫ УПРАВЛЕНИЯ, СОХРАНЕНИЯ И МОДЕРНИЗАЦИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

©*Давлетов И. Х.*, канд. экон. наук, Ташкентский архитектурно строительный институт,
г. Ташкент, Узбекистан, i.davletov68@gmail.com

©*Маманазаров О. Ш.*, канд. экон. наук, Ташкентский архитектурно строительный
институт, г. Ташкент, Узбекистан

ISSUES TO MANAGEMENT, PRESERVATION AND MODERNIZATION OF MULTI- APARTMENT HOUSING

©*Davletov I.*, Ph.D., Tashkent architecture and civil engineering institute,
Tashkent, Uzbekistan, i.davletov68@gmail.com

©*Mamanazarov O.*, Ph.D., Tashkent architecture and civil engineering institute,
Tashkent, Uzbekistan

Аннотация. В статье дается сущность реформирования сферы жилищно-коммунального обслуживания и нормативно-правовых документов в Узбекистане, а также предложения и рекомендации по некоторым вопросам, связанным с управлением, содержанием и модернизацией многоквартирного жилого фонда.

Abstract. The article gives the essence of reforming the sphere of housing and communal services and legal documents in Uzbekistan, as well as suggestions and recommendations on some issues related to the management, maintenance and modernization of multi-apartment housing.

Ключевые слова: жилищное строительство, жилищный фонд, содержание жилищного фонда, управление жилищным фондом, модернизация жилищного фонда, жилищно-коммунальные услуги, коммунальные платежи, текущий ремонт, капитальный ремонт, ремонтно-восстановительные работы, типовые дома, профессиональная управляющая организация, государственно-частные партнерства.

Keywords: housing construction, housing, housing maintenance, housing management, housing modernization, housing and communal services, communal payments, current repair, overhaul, repair and restoration work, typical houses, professional management company, public-private partnerships.

Введение

Основной акцент в научных исследованиях в области управления жилищным фондом в разных странах мира делается на формировании организационных основ управления этой сферой, определении направлений деятельности предприятий в данной сфере и видов предоставляемых ими услуг. В последние годы исследований основное внимание уделяется повышению качества и эффективности этой деятельности, в частности, децентрализации системы управления жилищным фондом и сокращению государственного участия в управлении. Исходя из этого, сегодня применение современных методов в управлении жилищным фондом, использование услуг предприятий частного сектора при осуществлении управленческой деятельности имеет большое значение.



В соответствии с Постановлением Президента Республики Узбекистан №УП-4947 «О Стратегии действий по дальнейшему развитию Республики Узбекистан» от 7 февраля 2017 г была принята «Стратегия действий по пяти приоритетным направлениям развития Республики Узбекистан в 2017-2021 годах», в соответствии с которой определена задача повышения уровня жизни населения, обеспечения его комфортной жизнью, а также обеспечения населения доступным, комфортным и всесторонне оснащенным жильем, модернизации ведущих отраслей экономики, диверсификации производства, а также «повышения уровня обеспеченности населения коммунально-бытовыми услугами» (www.lex.uz).

Основной целью проводимых в республике реформ в сфере жилищно-коммунального обслуживания является кардинальное улучшение жилищных условий населения и обеспечение высокого уровня коммунальных услуг.

Поэтому в целях повышения качества жилищных условий населения, оказания услуг многоквартирному жилищному фонду и кардинального улучшения взаимодействия организаций сферы в этой связи, а также повышения эффективности деятельности управляющих организаций и предприятий и обеспечения их финансово-экономической устойчивости, были приняты ряд указов и законов, а именно:

Закон Республики Узбекистан «Об управлении многоквартирными домами» [1],

Указ Президента Республики Узбекистан №УП-5017 «О мерах по дальнейшему совершенствованию управления системой жилищно-коммунального обслуживания» от 18 апреля 2017 года [4]

Постановление № ПП-2900 «Об организации деятельности министерства жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан» [5],

а также Постановление № ПП-2922 от 22 апреля 2017 года «О мерах по дальнейшему совершенствованию системы содержания и эксплуатации многоквартирного жилищного фонда на период 2017-2021 годы» [6].

Анализ современного состояния жилищного фонда республики, его сохранение и применение инновационных технологий в сфере предоставления коммунальных услуг

Анализ опросов, проведенных на местах, показывает, что полноценный контроль над содержанием многоквартирных жилых домов часто проводится не вовремя и, во многих случаях, допускаются многочисленные нарушения правил по технической эксплуатации жилищного фонда, а также норм и требований для обеспечения безопасного проживания населения. Правила и нормы ремонта зданий и их сроки не соблюдаются, работы по сносу старых домов ведутся на пассивном уровне, а санитарные и гигиенические нормы в соседних многоквартирных домах не соблюдаются в полной мере. Правила и нормы по ремонту, реконструкции и обслуживанию зданий и их сроки выполнения не соблюдаются, снос старых домов проводится пассивным образом, а санитарно-гигиенические нормы в соседних многоквартирных домах не соблюдаются полностью.

В стране на протяжении многих лет существовало только распоряжение государственным имуществом, вопрос об использовании этого имущества решался на основе строго предусмотренных норм. Поэтому использование зданий и сооружений осуществлялось только на основании государственных норм и решений органов местного самоуправления, в результате чего неиспользуемые площади жилых зданий использовались нерационально.

Также в нашей стране был проведен анализ жилищного фонда, согласно которому жилищный фонд составил 507,5 млн. м². (по состоянию на 1 января 2018 г), из которых

частный жилищный фонд составляет 504,1 млн. м². (99,3%), а государственный жилищный фонд - состоит из 3,4 млн. м². (0,7%) (Рисунок 1).

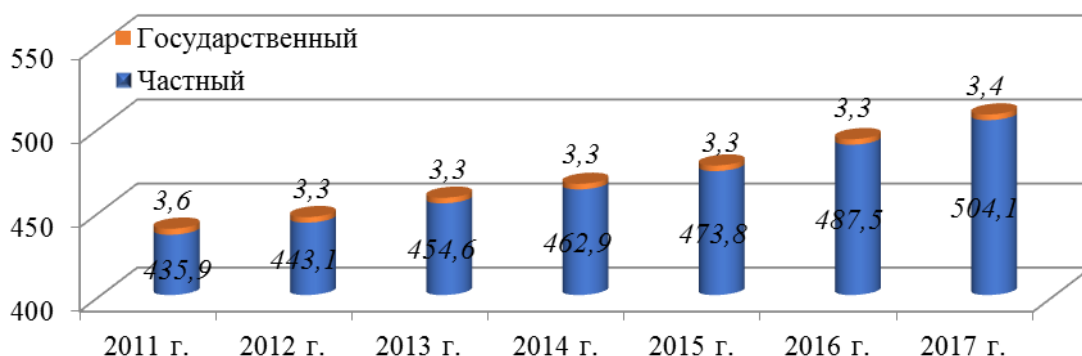


Рисунок 1. Динамика роста жилищного фонда в Узбекистане (млн. м²) (Данные Государственного комитета Республики Узбекистан по статистике. 2018 год)

При анализе средней жилой площади на одного человека в 2011-2017 гг, стало известно, что, если средняя жилая площадь на одного человека в 2011-2012 гг составляло 15 м², в 2013 г — 15,1 м², в 2014-2015 гг — 15,2 м², в 2016 г — 15,4 м², то в 2017 г — 15,8 м² (Рисунок 2).

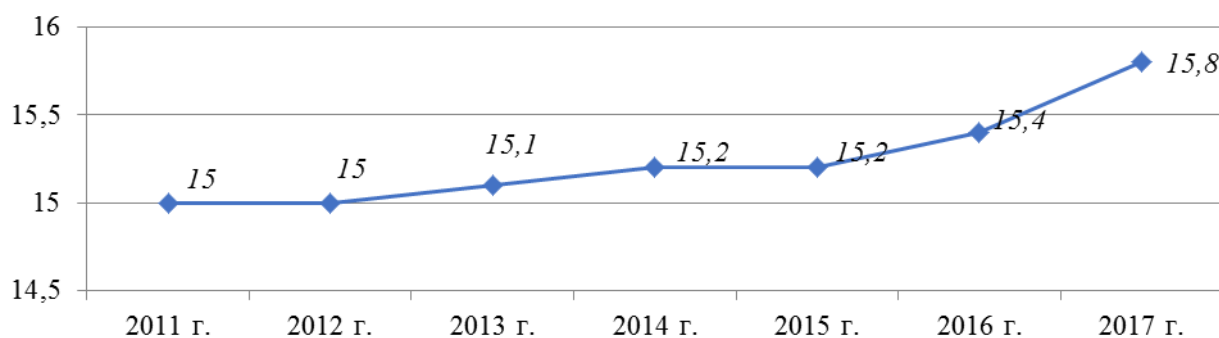


Рисунок 2. Средняя жилая площадь на одного человека (м²) (Данные Государственного комитета Республики Узбекистан по статистике. 2018 год)

На Рисунках прослеживается тенденция увеличения жилищного фонда страны, в частности, частного жилищного фонда. Это, в свою очередь, еще больше повысит потребность в эффективной организации и управлении системой частного жилищного фонда.

Следует также отметить, что в результате реализации широкомасштабных реформ в сфере жилищно-коммунального обслуживания, в частности, в ежегодно принимаемых государственных программах, эти проблемы рассматриваются как одно из важных направлений, и в результате развития государственно-частного партнерства в сфере жилищно-коммунального обслуживания, населению качественно оказываются жилищно-коммунальные услуги. Программы, направленные на строительство доступного, уютного и всесторонне комфортного жилья на базе современных проектов в городах и селах, реализуемые в последующие годы, оказывают огромное положительное влияние на уровень жизни и условия жизни населения. Это, в свою очередь, служит повышению уровня обеспеченности социально нуждающихся и малообеспеченных слоев населения качественным жильем.

На сегодняшний день одним из актуальных вопросов является обеспечение жилищно-коммунального обслуживания и социальная целесообразность затрат на использование жилищного фонда. Поэтому возникает необходимость разработки доступных и альтернативных видов предоставления жилищно-коммунальных услуг, а также разработки

экономически обоснованных критериев установления цен и тарифов на услуги предприятий, рассматриваемых субъектами естественной монополии, в том числе на электроэнергию и теплоэнергию, газоснабжение, услуги питьевого и проточного водоснабжения.

В современных глобальных условиях новые подходы, идеи, а также инновационные технологии все шире используются во всех отраслях и секторах экономики. Например, современные информационно-коммуникационные технологии в деятельности компаний, использование интернет сетей, внедрение систем GPRS и IoT, автоматизация сложных работ и так далее. Применение этих систем создает большие удобства для населения, обеспечивая своевременное и качественное предоставление платежных счетов и отчетов за коммунальные услуги, снижение затрат и своевременное осуществление платежей.

Сегодня необходимо коренное улучшение и более эффективное использование технического состояния многоквартирного жилищного фонда, а также своевременное проведение ремонтно-восстановительных работ в них и др., рассматриваются как один из актуальных вопросов в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Опыт зарубежных стран в управлении многоквартирным жилым фондом и новые нормативно-правовые документы

В связи с масштабными структурными реформами, проводимыми в нашей стране, необходим также ряд обновлений и изменений в сфере жилищно-коммунального хозяйства для создания совершенно новой системы. В последние годы на основе принятых решений по совершенствованию деятельности предприятий, капитальному и текущему ремонту многоквартирного жилого фонда были реализованы мероприятия, включающие работы по устройству кровли многоквартирных домов, свалки (подвала), фасада, коридора (подъезда), лифтовых и ирригационных сетей, а также по бетонированию тротуаров, озеленению и благоустройству территорий вокруг домов.

Указ Президента Республики Узбекистан «О мерах по дальнейшему совершенствованию системы хранения и использования многоквартирного жилищного фонда в 2017-2021 годах» принят в целях кардинального улучшения технического состояния многоквартирного жилищного фонда и обеспечения необходимых условий для его рационального использования, проведения своевременных ремонтно-восстановительных работ, а также было принято решение о создании необходимых условий для дальнейшего благоустройства территорий, прилегающих к многоквартирным домам.

Следовательно, основной целью изменения системы управления жилищным фондом является возложение на собственников жилья прав, обязанностей и материальной ответственности за содержание их имущества. Стоит отметить, что при изучении опыта некоторых развитых стран мира, в большинстве случаев предоставление коммунальных услуг жилищному фонду, включая их управление, хранение и использование, осуществляется некоммерческими организациями. Например, в США ведут свою деятельность территориальные объединения населения (Planning Unit Developments - PUD), кондоминиумы (Condominium Association), жилищные кооперативы (Housing Cooperatives) в Канаде, синдикаты (Syndicat) во Франции, квартирные акционерные общества в Финляндии, а в России - товарищества собственников жилья (ТСЖ) и жилищно-строительные кооперативы (ЖСК).

Следует также отметить, что в результате реализации реформ в сфере жилищно-коммунального обслуживания, в частности, в ежегодно принимаемых государственных программах, эти вопросы должны быть определены как одно из важных направлений развития государственно-частного партнерства в сфере жилищно-коммунального

обслуживания, обеспечение дальнейшего повышения качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и решение ряда актуальных вопросов по другим аналогичным направлениям.

Кроме того, следует отметить, что в целях дальнейшего повышения качества предоставления жилищно-коммунальных услуг и эффективности деятельности предприятий сферы на основе государственно-частного партнерства 4 января 2019 года Кабинетом Министров Республики Узбекистан было принято Постановление №5 “О дополнительных мерах по совершенствованию управления жилищно-коммунальной инфраструктурой города Ташкента”. В соответствии с этим постановлением были определены следующие приоритеты дальнейшего развития жилищно-коммунального хозяйства города Ташкента:

- поэтапное внедрение рыночных механизмов (инструментов) в сфере хранения, использования и ремонта многоквартирного жилого фонда, в том числе на условиях государственно-частного партнерства;
- повышение привлекательности рынка жилищно-коммунальных услуг с учетом передового зарубежного опыта, а также переход к конкурентному ценообразованию;
- внедрение энергосберегающих технологий и оборудования в систему жилищно-коммунального обслуживания, а также оснащение объектов жилищно-коммунального хозяйства современными инструментами бухгалтерского учета;
- создание единой биллинговой системы коммунальных услуг и введение унифицированного лицевого счета потребителя;
- совершенствование системы подготовки, переподготовки и повышения квалификации специалистов в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В связи с этим следует отметить, что 7 ноября 2019 г Президент Республики Узбекистан подписал закон № 581 «Об управлении многоквартирными домами» [1].

Целью настоящего Закона является регулирование отношений в сфере многоквартирного управления, его реализация введётся для собственников жилых помещений и нежилых помещений в многоквартирных домах, для организаций и предприятий, управляющих многоквартирным домом, для предприятий собственников жилья, а также для иных лиц, деятельность которых связана с управлением многоквартирными домами.

В частности, как указано в ст. 5 Закона, многоквартирным домом является комплекс из двух и более квартир с самостоятельными выходными коридорами в многоквартирный дом, примыкающий к земельному участку или местам общего пользования в таком доме. Согласно закону, порядок управления многоквартирным домом устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Также управление многоквартирным домом может осуществляться следующими лицами:

- непосредственно владельцами мест;
- управляющей организацией, являющейся юридическим лицом, или управляющим, являющимся физическим лицом (индивидуальным предпринимателем) на договорной основе;
- некоммерческой организацией (Рисунок 3), представляющей собой общество собственников жилья, объединяющее собственников жилых и нежилых помещений в единый или густонаселенный многоквартирный дом.

Поэтому, согласно закону, общее имущество будет принадлежать собственникам помещений на основании общей долевой собственности. В настоящее время высокий уровень спроса наблюдается на предприятия и организации в сфере жилищно-

коммунального обслуживания. Это, в свою очередь, требует привлечения квалифицированных управленческих кадров и кадров для этих предприятий и организаций. Опыт зарубежных развитых стран в этом отношении показывает, что специалистов по управлению жилищным фондом готовят в специализированных вузах и специальных колледжах по той же специальности.

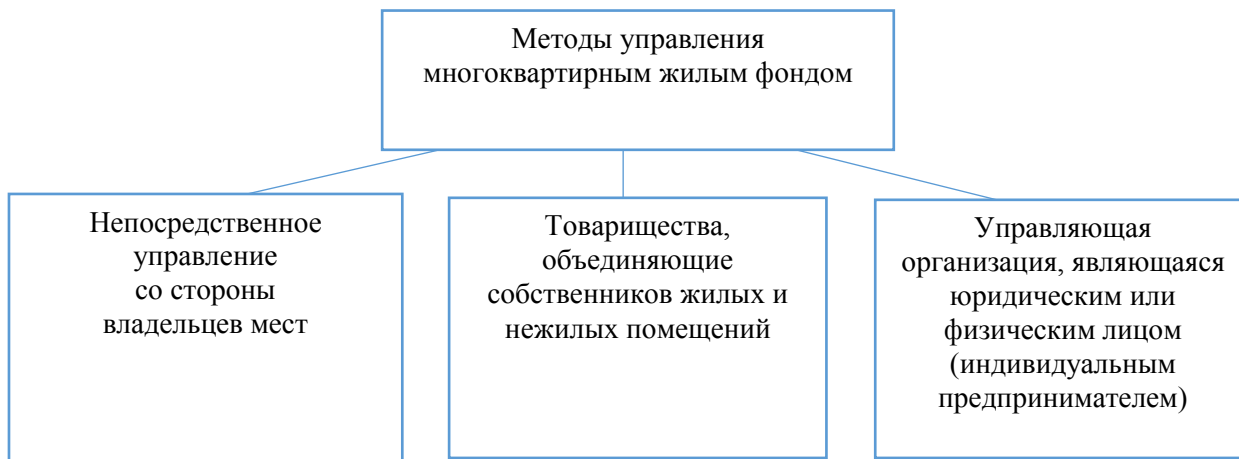


Рисунок 3. Методы управления многоквартирным жилым фондом

А в Венгрии, в соответствии с законом "О товариществах собственников жилья", управляющим кондоминиумом могут стать только лица, прошедшие специальную профессиональную подготовку¹.

Анализ в сфере показывает, что у существующих частных домовладельцев есть ряд проблем, которые компании ждут своего решения в своей деятельности по содержанию, эксплуатации и ремонту многоквартирного жилого фонда. Сюда входит, прежде всего, обеспечение открытости и прозрачности расходования средств на внедрение и капитальный ремонт общедоступных частей жилых зданий, приобретение стройматериалов и т.д. В то же время, на данный момент указанные работы компании выполняют одновременно, как в качестве заказчика, так и в качестве подрядчика, на основе льготных кредитов коммерческих банков.

Вывод и предложения

В результате проведенного анализа и исходя из вышеизложенного, можно отметить, что ниже приведены некоторые проблемы в управлении и содержании многоквартирного жилищного фонда в республике:

- отсутствие достаточных профессиональных знаний и навыков у председателя и исполнительного директора общества, которые будут избираться из числа собственников квартиры на общем собрании собственников жилья. В большинстве случаев, в компаниях работают те, кто ранее работали в других профессиях, т.е. кто не являются профессионалами;
- отсутствие эффективного контроля над содержанием многоквартирного жилого фонда, в большинстве случаев, технической эксплуатацией жилищного фонда и нарушением установленных процедур и требований по обеспечению безопасных условий проживания населения ;
- низкая численность лиц, поступающих в данную сферу из числа молодежи, окончивших профессиональные колледжи и высшие учебные заведения, обусловленная

1

привлекательностью специалистов в сфере жилищно-коммунального хозяйства и низкой заработной платой;

- недостаточное соблюдение порядка и сроков проведения ремонтно-восстановительных работ в многоквартирных домах.

Для устранения вышеперечисленных проблем считаем целесообразным выполнение следующих задач и мероприятий:

- создание реального механизма сотрудничества между Министерством жилищно-коммунального хозяйства — Профессиональной управляющей организацией(компанией) — Товариществами собственников жилья;

- разработка и утверждение методики определения минимального размера обязательных взносов;

- разработка и внедрение «Единых стандартов» по управлению, хранению и эксплуатации многоквартирного жилого фонда;;

- создание интернет-порталов с персональным кабинетом каждого потребителя, а также создание “*Internet of Buildings*” - состояние конструкций зданий, учет потребления коммунальных услуг и ресурсов, а также система мониторинга их регулирования;

- развитие и совершенствование материально-технической базы государственного унитарного предприятия "Ремонтно-восстановительная служба" для проведения качественных текущих и капитальных ремонтных работ в многоквартирных домах, а также для благоустройства территории дома со всеми элементами (строительство детских и оздоровительных зон, ремонт дорог, тротуаров и луж, и др.), и обеспечение их квалифицированными специалистами;

- обеспечить своевременный качественный ремонт помещений общего назначения многоквартирных домов и инженерных коммуникаций в квартире и др.

В заключение стоит отметить, что кардинальные изменения и обновления в данной сфере, в частности, развитие предприятий и организаций в системе жилищно-коммунального хозяйства, укрепление их материально-технической базы, привлечение квалифицированных специалистов и другие подобные важные задачи, в конечном итоге обеспечат повышение качества предоставления коммунальных услуг, а также дальнейшее улучшение уровня жизни и условия проживания населения.

Список литературы:

1. Закон Республики Узбекистан «Об управлении многоквартирными домами». 7 ноября 2019 г, №ЗРУ-581 // Национальная база законодательных данных, 08.11.2019 г, 03/19/581/4004.

2. Закон Республики Узбекистан «О товариществах частных собственников жилья». Статья третья. 12 апреля 2006 г, №ЗРУ-32.

3. «Жилищный кодекс» Республики Узбекистан. Утверждена Законом Республики Узбекистан, №713-I от 24 декабря 1998 г. Вступил в силу с 1 апреля 1999 г.

4. Указ Президента Республики Узбекистан №УП-5017 «О мерах по дальнейшему совершенствованию управления системой жилищно-коммунального обслуживания» от 18 апреля 2017 г, ст. 267, 16.

5. Постановление Президента Республики Узбекистан №ПП-2900 «Об организации деятельности министерства жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан» от 18 апреля 2017 г // Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2017 г, 17, ст. 291.

6. Постановление Президента Республики Узбекистан № ПП-2922 «О мерах по дальнейшему совершенствованию системы хранения и использования многоквартирного жилищного фонда в 2017-2021 годах» от 24 апреля 2017 г // Народное слово от 26 апреля 2017 г, 82 (6776).

7. Постановление кабинета Министров Республики Узбекистан №5 «О дополнительных мерах по совершенствованию управления жилищно-коммунальной инфраструктурой города Ташкента» от 4 января 2019 г. <http://lex.uz/docs/4138252>

8. В Узбекистане назвали главные проблемы ТЧСЖ и способы их решения. <https://news.mail.ru/society/33979711/>

9. Депутаты разрабатывают законопроект, определяющий порядок проживания в многоквартирных домах. <http://parliament.gov.uz/>

10. Кирсанов С. А. Зарубежный опыт управления многоквартирными домами // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. 2011. №10. С. 12-23.

11. Прокофьев К. Ю., Моисеев В. А., Егорова Ю. А. Отечественный и зарубежный опыт управления многоквартирными домами // Жилищные стратегии. 2015. №2(4), С.311-315.

12. Хасанов Т. А. Новый подход к управлению системой хранения и использования многоквартирного жилого фонда // Сборник тезисов международной научно-практической конференции. Ташкент. 2018. С. 201-203.

References:

1. Zakon Respubliki Uzbekistan "Ob upravlenii mnogokvartirnymi domami". 7 noyabrya 2019 g, №ZRU-581. Natsional'naya baza zakonodatel'nykh dannyyh, 08.11.2019 g., 03/19/581/4004.

2. Zakon Respubliki Uzbekistan "O tovarishchestvakh chastnykh sobstvennikov zhil'ya". Stat'ya tret'ya. 12 aprelya 2006 g, №ZRU-32.

3. "Zhilishchnyi kodeks" Respubliki Uzbekistan. Utverzhdena Zakonom Respubliki Uzbekistan, №713-I ot 24 dekabrya 1998 g. Vstupil v silu s 1 aprelya 1999 g.

4. Ukaz Prezidenta Respubliki Uzbekistan №UP-5017 "O merakh po dal'neishemu sovershenstvovaniyu upravleniya sistemoi zhilishchno-kommunal'nogo obsluzhivaniya" ot 18 aprelya 2017 g, st. 267, 16.

5. Postanovlenie Prezidenta Respubliki Uzbekistan №PP-2900 "Ob organizatsii deyatel'nosti ministerstva zhilishchno-kommunal'nogo obsluzhivaniya Respubliki Uzbekistan" ot 18 aprelya 2017 g // Sobranie zakonodatel'stva Respubliki Uzbekistan, 2017 g, 17, st. 291.

6. Postanovlenie Prezidenta Respubliki Uzbekistan № PP-2922 "O merakh po dal'neishemu sovershenstvovaniyu sistemy khraneniya i ispol'zovaniya mnogokvartirnogo zhilishchnogo fonda v 2017-2021 godakh" ot 24 aprelya 2017 g. Narodnoe slovo ot 26 aprelya 2017 g, 82 (6776).

7. Postanovlenie kabineta Ministrov Respubliki Uzbekistan №5 "O dopolnitel'nykh merakh po sovershenstvovaniyu upravleniya zhilishchno-kommunal'noi infrastrukturoi goroda Tashkenta" ot 4 yanvarya 2019 g. <http://lex.uz/docs/4138252>

8. V Uzbekistane nazvali glavnye problemy TChSZh i sposoby ikh resheniya. <https://news.mail.ru/society/33979711/>

9. Deputaty razrabatyvayut zakonoproekt, opredelyayushchii poryadok prozhivaniya v mnogokvartirnykh domakh. <http://parliament.gov.uz/>

10. Kirsanov, S. A. (2011). Zarubezhnyi opyt upravleniya mnogokvartirnymi domami. ZhKKh: zhurnal rukovoditelya i glavnogo bukhgaltera, (10). 12-23. (in Russian).



11. Prokof'ev, K. Yu., Moiseev, V. A., & Egorova, Yu. A. (2015). Otechestvennyi i zarubezhnyi opyt upravleniya mnogokvartirnymi domami. *Zhilishchnye strategii*, (2(4)), 311-315. (in Russian).

12. Khasanov, T. A. (2018). Novyi podkhod k upravleniyu sistemoi khraneniya i ispol'zovaniya mnogokvartirnogo zhilogo fonda. In *Sbornik tezisov mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii. Tashkent*. 201-203. (in Russian).

*Работа поступила
в редакцию 12.01.2020 г.*

*Принята к публикации
19.01.2020 г.*

Ссылка для цитирования:

Давлетов И. Х., Маманазаров О. Ш. Вопросы управления, сохранения и модернизации многоквартирного жилищного фонда // Бюллетень науки и практики. 2020. Т. 6. №2. С. 203-211. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/51/20>

Cite as (APA):

Davletov, I., & Mamanazarov, O. (2020). Issues to Management, Preservation and Modernization of Multi-apartment Housing. *Bulletin of Science and Practice*, 6(2), 203-211. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/51/20> (in Russian).