

## ИНФОРМАТИЗАЦИЯ ПРОЦЕССА РАСЧЕТА СТОМОСТИ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ Г. НЕВИННОМЫССКА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

*И.В. Корохова, В.А. Карачай*

*Университет ИТМО*

*Санкт-Петербург*

*Управление ЖКХ администрации города Невинномысска*

*г. Невинномыссск*

В послании Президента Федеральному Собранию 2018 г. в качестве одного из приоритетных направлений развития государства определена оптимизация системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ), в рамках которого особое место должны занять цифровые технологии. Для повышения качества жизни граждан предоставления гражданам качественных услуг без переплаты за них, а также обеспечения прозрачности и эффективности системы ЖКХ в 2019 г. была утверждена программа «Цифровая экономика Российской Федерации».

Создание управляющих организаций частной формы собственности позволила им самостоятельно формировать стоимость своих услуг по содержанию общего имущества в многоквартирных домах (далее – ОИ МКД). Стоит отметить, что в настоящее время размер стоимости жилищных услуг на законодательном уровне не закреплён. Собственники помещений вправе согласовывать предложенный управляющей организацией размер стоимости услуг. Установленная стоимость жилищных услуг должна обеспечить возможность проведения работ по содержанию ОИ МКД и получения прибыли управляющими организациями без снижения качества предоставляемых услуг [2]. Целесообразно внести изменения в жилищное законодательство, которые расширят возможности собственников помещений участвовать в формировании стоимости жилищных услуг, что позволит решить одну из актуальных проблем – расчет экономически обоснованной стоимости услуг по использованию и содержанию ОИ МКД.

Несмотря на наличие большого количества нормативных правовых актов, регулирующих деятельность организаций сферы ЖКХ, около 70% обращений граждан в административные органы содержат нарекания на деятельность управляющих организаций при оказании жилищно-коммунальных услуг, завышение размера их стоимости.

Для примера проведем сравнительный анализ одной, наиболее часто указываемых в обращениях, статьи затрат, а именно – обслуживание внутридомовых инженерных систем, нескольких управляющих организаций с разными формами собственности, представленный в таблице 1.

**Таблица 1.** Сравнительный анализ статьи затрат

№ п/п	Статья затрат	Ед. изм.	Расчет по нормативам	МУП «Гарантия» г. Невинномыссск	ООО «Наш дом»
1	«Обслуживание внутридомовых инженерных систем»	руб./м <sup>2</sup>	2,79	3,63	4,29

Таким образом, сравнительный анализ смет затрат показал, что в МУП «Гарантия» выше нормативных на 30,1%, в ООО «Наш дом» на 53,7%, причем доля затрат на заработную плату в управляющих организациях выше, чем при расчете по действующим нормативным правовым актами (далее - НПА).

Право собственников помещений самостоятельно выбирать управляющую организацию привело к тому, что управляющие организации обслуживают МКД, находящиеся в отдаленных друг от друга районах города, и вынуждены увеличивать штат работников и затраты на их содержание.

Собственники помещений МКД, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, на общем собрании рассматривают и принимают решение о размере стоимости жилищных услуг, оказываемых управляющей организацией [1].

Не желание граждан участвовать в собраниях в связи с занятостью или иными причинами, является одной из проблем своевременного и обоснованного принятия решения о размере стоимости жилищных услуг.

Однако, проблему активного участия в работе собрания, возможно решить посредством использования современных информационно-коммуникационных технологий.

Для оценки работы управляющих организаций сравнение только экономических результатов недостаточно. Немаловажное значение имеют качество, сроки, периодичность предоставляемых услуг.

Еще одной проблемой сферы ЖКХ является отсутствие механизма участия собственников помещений при заключении договоров с подрядными организациями на выполнение ряда работ. Не подконтрольность действий управляющих компаний в работе с подрядными организациями вызывает сомнения со стороны собственников помещений МКД по поводу размера стоимости работ, включенных в договор подряда. Так как размер стоимости услуг по содержанию ОИ МКД формируется управляющими организациями с учетом стоимости услуг подрядных организаций, собственникам помещений МКД необходимо вести контроль и за формированием стоимости их услуг и работ. На отчетном годовом собрании собственников помещений МКД управляющие организации представляют информацию о расходах своего предприятия без детализации расходов подрядных организаций.

Таким образом, целесообразно создание муниципальной информационной системы, включающей следующие модули [4]:

- расчет стоимости услуг по содержанию ОИ МКД;
- механизм взаимодействия управляющих организаций с собственниками помещений, а также подрядными организациями;
- механизм проведения образовательных курсов.

Открытый механизм взаимодействия управляющих организаций с собственниками помещений, а также подрядными организациями даст возможность установить экономически обоснованный размер жилищной услуги и сделать процесс формирования стоимости услуг и выполнения соответствующих работ более «прозрачными». Экономически обоснованная стоимость услуг позволит собственнику помещений МКД не переплачивать за оказанные ему услуги по содержанию ОИ МКД, а управляющей компании – выполнить работы в соответствии с требованиями НПА.

Основными задачами органов ЖКХ являются сохранение жилого фонда города, повышение надежности его эксплуатации, обеспечение комфортного и безопасного проживания населения, решению которых будет способствовать установление экономически обоснованной стоимости услуг по содержанию ОИ МКД.

В ходе исследования был разработан алгоритм расчета стоимости услуг по содержанию ОИ МКД. На его основании был создан проект информационной системы «Программный модуль «Расчет стоимости услуг по содержанию мест общего пользования», который стал основой для внедрения.

Разработанная методика расчета обеспечит внедрение эталонных нормативов в тарифное регулирование. Данная методика расчета позволит специалистам управляющих организаций, собственникам помещений определять ориентировочную стоимость работ, выполняемых в МКД.

В связи с чем были спроектированы модели бизнес-процессов [1]:

- расчета стоимости услуг по содержанию ОИ МКД;
- взаимодействия управляющих организаций с собственниками помещений, управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города, с подрядными организациями;
- проведения образовательных курсов.

Муниципальная информационная система базируется на сервис-ориентированной архитектуре, характерной чертой которой является разработка сервисов.

Разработка и внедрение муниципальной информационной системы даст возможность всем заинтересованным сторонам, принимающим участие в расчете и утверждении стоимости услуг по содержанию ОИ МКД, принимать обоснованные решения по её размеру, с учетом выбора подрядной организации, для выполнения работ в соответствии с отзывами граждан о качестве их услуг. Собственники помещений смогут увидеть стоимость услуг и процентное соотношение статей затрат по сравнению с ценами других подрядных организаций.

Внедрение данной информационной системы в двух управляющих организациях города позволило им получить следующие преимущества [3]:

- 1) Возможность предоставления собственникам помещений МКД состава затрат на услуги управляющих организаций в среднем по городу, в том числе на управление МКД.
- 2) Владение информацией позволит управляющим организациям произвести расчет стоимости услуг по содержанию ОИ МКД с наименьшими затратами при качественном оказании услуг, а собственникам помещений – согласовывать их стоимость с учетом своих требований.
- 3) Повышение производительности труда работников управляющей организации.
- 4) Предоставление достоверной информации для принятия управленческих решений.
- 5) Снижение количества обращений граждан относительно необоснованной стоимости услуг по содержанию ОИ МКД и непрозрачности процесса её формирования.

Особенность муниципальной информационной системы «Расчет стоимости услуг по содержанию общего имущества в многоквартирных домах» заключается в том, что организация взаимодействия заинтересованных сторон строится на основании сервис-ориентированной архитектуры СОА, не нарушающей юридических прав участвующих сторон.

Результативность эффективности и качества услуг ЖКХ обусловлены:

- сокращение сроков выполнения работ за счет автоматизации расчетов; условное высвобождение работников, выполняющих расчеты; повышение производительности их труда;
- повышение качества расчетов (снижение количества ошибок благодаря реализации комплексной методики, учитывающей все реальные затраты, соответствующей действующей нормативной правовой базы);
- повышение качества оказываемых услуг за счет возможности выбора добросовестных подрядчиков, повышения качества расчетов и учета обратной связи от собственников жилья;
- повышение прозрачности деятельности организаций сферы ЖКХ, уровня доверия потребителей к работе всех организаций, участвующих в оказании услуг ЖКХ, за счет возможности системы осуществлять мониторинг расчетов и этапов выполнения работ и участия собственников в этом процессе.

Планируемый эффект от внедрения предлагаемой муниципальной системы носит как экономический (сокращение затрат, повышение качества расчетов и работ, повышение производительности труда сотрудников), так и социальный характер (повышение качества услуг, доверия собственников к организациям ЖКХ, повышение удовлетворенности собственников помещений МКД).

## ЛИТЕРАТУРА

1. Корнеева Л.И. Жилищное право. М.: Издательство ЮРАЙТ, 2018.
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_114247](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_114247).
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2011 г. № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме». URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_210188/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_210188/).
4. Трофимов В.В. Информационные технологии. М.: Издательство Юрайт, 2018.