

ЧАСТНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ: ПРАКТИКА ДВУХЛЕТНЕЙ РАБОТЫ¹

В. Мунтян², В. Пасечников³

Принципиальными преимуществами эффективного управления жилищным фондом по сравнению со старой ЖЭКовской или трестовской системой обусловлена давно на-

зревшая необходимость смены модели менеджмента в ЖКХ. Ниже приведен сравнительный анализ двух этих систем по ряду критериев, который данную мысль подтверждает.

ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА

Цель предприятия

Управляющая компания:

Закрытое акционерное общество. Цели предприятия: получение прибыли, расширение и диверсификация бизнеса, приобретение долгосрочных конкурентных преимуществ, увеличение объема жилищного фонда в управлении, удержание лидерства в отрасли ЖКХ региона и России.

«Обычный ЖЭК»⁴:

Как, правило, муниципальное унитарное предприятие. Цели, которые ставят перед собой ЖЭКи, могут быть весьма экзотичны, например: эксплуатация и ремонт жилого фонда, оказание коммунальных услуг населению и организациям, оказание услуг по содержанию жилого фонда населению и т. п.

¹ Обоснование необходимости смены модели менеджмента в ЖКХ. Доклад на V Всероссийском форуме по проблемам жилищно-коммунального хозяйства.

² Куратор «пилотного» проекта по управлению жилищным фондом, директор МУП АМО ЖЭТ-2, г. Ангарск.

³ Директор РСР ЗАО «Дирекция объединенных строительных трестов», г. Ангарск.

⁴ Под термином «обычный ЖЭК» мы понимаем типичное предприятие жилищно-коммунального хозяйства советского образца: МУП Трест ЖКХ, МУП ДЭЗ, МУП РЭУ и т. д.

В толковом словаре Даля дано такое определение цели: **Конечное желание, стремление, намеренье, чего кто силится достигнуть.**

Таким образом, сама формулировка цели в «обычном ЖЭКе» отвергает прогресс в достижении цели и ориентирует только на текущую деятельность.

Оргструктура

Управляющая компания:

Минимальный штат высококвалифицированных управленцев. Разделение процессов управления и эксплуатации жилья. Обслуживание жилищного фонда производится на конкурсной основе Управдомами. Управдом является индивидуальным предпринимателем и обслуживает от 10-ти до 50 тыс. м² жилья. Функции Управдома – содержание и ремонт жилья, обеспечение санитарного состояния территории, работа с обращениями и заявками граждан. Функции Управляющей компании – квалифицированный заказ, контроль качества и финансирование работ по содержанию и ремонту жилищного фонда.

«Обычный ЖЭК»:

Громоздкий штат АУП, как правило, неквалифицированного, т. к. очень низкая заработная плата. Отвратительный менеджмент жилищно-коммунальных предприятий соз-

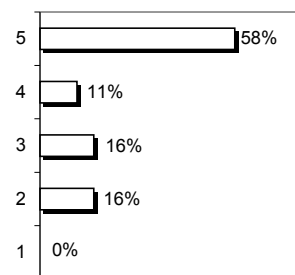
ОПРОС

19 мая прошли очередные парламентские слушания по реформе местного самоуправления. Вы довольны их результатами?

Варианты ответа:

- да, теперь-то уж все точно пойдет на лад
- нет, «васьки в субъектах РФ слушают и доедают местное самоуправление в процессе реформы»
- нахожусь под впечатлением тезиса И. Шувалова о полезности конкуренции субъектов РФ и муниципальных образований в борьбе за российских граждан
- на эти бы деньги лучше издать ФЗ-131, да распространить по всем муниципальным образованиям
- про эти слушания знает не больше 5% муниципальных служащих, я уж не говорю о простых гражданах

Результаты:



Опрос проведен в июне 2005 г. на Web-странице газеты «Местное самоуправление» <http://rels.obninsk.com>

РЕЗЕРВЫ

В. Шевель

А если гнать тепло не из опилок ...

На Северо-Западе России началась разработка программ использования экологически чистого биотоплива. Впервые