

Особенности формирования имущественно-земельного комплекса как объекта управления в жилищной сфере

Современная литература, посвященная управлению жилищным фондом, как правило, не содержит анализа понятия «жилищный фонд», рассматривая его как объект недвижимости. При этом не учитываются особенности жилищного фонда, которые оказывают влияние на выбор эффективного способа управления.

Основными характеристиками жилищного фонда являются: полезность, долговечность, стационарность, неповторимость, управляемость, доходность и устойчивая тенденция к росту стоимости. К перечисленным характеристикам необходимо добавить такую особенность как целостность объекта жилищного фонда, которая подразумевает невозможность выделения части.

Перечисленные характеристики жилищного фонда необходимо учитывать в комплексе, именно их сочетание позволяет рассматривать жилищный фонд как особый объект управления. Управление недвижимостью призвано обеспечить максимальную эффективность использования недвижимости в соответствии с интересами собственника. Организация эффективного управления жилищным фондом должна привести к повышению качества обслуживания зданий и создать нормальные экономические взаимоотношения между всеми участниками хозяйственного процесса.

Как правило, не различают собственно жилищный фонд и имущественно-земельный комплекс как объект управления. Но при этом используют только характеристики жилых домов, не учитывая земельные участки, на которых они расположены. Материальной формой объединения разных правовых форм собственности является имущественно-земельный комплекс. Весь жилищный фонд можно определить как совокупность имущественно-земельных комплексов.

Имущественно-земельный комплекс является технически сложной системой, сочетающей в себе инженерно-

технологические, экономико-правовые и демографические характеристики.

В связи с тем, что основные показатели и характеристики имущественно-земельного комплекса с учетом финансово-экономических факторов и социально-демографического состава населения оказывают решающее влияние на выбор способа управления, то необходимо уделить особое внимание процессу его формирования.

Процесс формирования имущественно-земельного комплекса состоит из десяти этапов.

Первый этап. Формирование имущественно-земельного комплекса, состоящего из N жилых домов.

На первом этапе определяются территории, на которых будут создаваться имущественно-земельные комплексы. Основным критерием, по нашему мнению, является целостность и определенную замкнутость структуры инженерных коммуникаций, обслуживающих жилые дома. Также имущественно-земельный комплекс должен быть достаточно компактным, чтобы обеспечить управляемость объектов.

На втором этапе необходимо проанализировать состав жилых и нежилых помещений и степень их использования. При этом выявляют состав и структура жилых помещений по формам собственности и по целевому назначению, износу. Сначала проводим анализ имущественно-земельного комплекса по одному из основных классифицированных признаков – форме собственности. ТСЖ представляет собой объединение собственников жилья, и, на наш взгляд, в формируемом имущественно-земельном комплексе количество частного жилищного фонда должно превышать 50%. В противном случае ТСЖ будет являться тем же РЭУ, то есть структурным подразделением муниципальных органов власти. Решения товарищества принимаются большинством голосов собственников помещений, и если более 50% жилищного фонда будет муниципальным, то муниципальные органы власти будут регламентировать деятельность ТСЖ.

Другой важный признак – это износ жилищного фонда. На наш взгляд, следует установить верхнюю границу физического износа жилых домов на уровне 40%. Если физический износ

жилого дома больше 40%, то включение его в имущественно-земельный комплекс для последующего образования ТСЖ не целесообразно, так как подобные дома требуют дополнительного финансирования для проведения ремонтных работ. Процесс сравнения осуществляется последовательно по всем домам.

Третий этап – формируется новое множество оставшихся жилых домов, которые войдут в состав имущественно-земельных комплексов. Совокупность жилых домов, которые раньше входили в состав имущественно-земельного комплекса и находились в управлении одной организации, целесообразно разделить на две части. Те жилые дома, которые отвечают условиям, войдут в состав имущественно-земельного комплекса, на основе которого будет создано ТСЖ. Остальные дома, по нашему мнению, необходимо оставить в управлении РЭУ при условии оказания финансовой поддержки со стороны муниципальных органов власти, направленной на оказание помощи в проведении ремонтных работ.

Четвертый этап – учет показателей объектов имущественно-земельного комплексов, влияющих на безубыточную деятельность ТСЖ. Текущая оценка стоимости объектов в формируемом имущественно-земельном комплексе является основой для расчета критерия, определяющего экономическую эффективность формируемого комплекса.

Для расчета данного критерия, по нашему мнению, надо использовать показатели оценки стоимости земельного участка, жилых и нежилых строений в составе имущественно-земельного комплекса.

Квартиры, находящиеся в одном доме, как правило, отличаются по площади, по количеству комнат, по расположению и другим показателям. Для оценки стоимости жилых строений на территории имущественно-земельного комплекса необходимо использовать показатели стоимости квадратного метра общей площади квартиры и общую площадь квартир жилого дома.

В качестве критерия эффективности формирования имущественно-земельных комплексов можно использовать отношение рыночной оценки стоимости всего имущества комплекса к стоимости жилого фонда.

Очевидно, что в жилищном фонде (например, пятиэтажный панельный) с низкой стоимостью как самого фонда с высоким физическим и моральным износом, так и при отсутствии (или их незначительности) нежилых помещений и строений, свободных площадей для расширения (то есть с низким имущественно-земельным потенциалом) можно создавать имущественно-земельные комплексы, но без последующего образования ТСЖ. Подобные имущественно-земельные комплексы должны находиться в управлении службы заказчика или иного структурного подразделения муниципальных органов, так как им необходимо оказывать дополнительное целевое финансирование на ремонтные работы. Отметим, что образование ТСЖ в жилищном фонде с высоким физическим износом возможно в случае наличия адресного финансирования каждого дома.

Пятый этап – прогнозирование потенциальной доходности формируемого имущественно-земельного комплекса в процессе его функционирования. Может оказаться, что доходность от функционирования будет недостаточной для осуществления технической эксплуатации и функционирование имущественно-земельного комплекса, то есть деятельность ТСЖ потребует соответствующих дотаций. В этом случае возникает необходимость пересмотреть существующую и сформировать новую структуру имущественно-земельного комплекса и т.д. пока не будет найден оптимальный вариант.

Шестой этап. На основе данных, сформированных на пятом этапе, рассчитывается индекс экономической эффективности создания ТСЖ на основе сформированного имущественно-земельного комплекса.

Седьмой этап. Для формирования индекса социальной эффективности формирования ТСЖ необходимо проанализировать социально-демографический состав населения, проживающего в анализируемых жилых домах. Анализируется возрастная характеристика семей, проживающих в имущественно-земельном комплексе. Если, например, 50% семей и более имеют средний возраст не более 35 – 40 лет, то полагаем, что создание ТСЖ целесообразно и найдет понимание среди жителей.

Ограничение в форме 35 (40) лет может быть изменено. Здесь предполагается, что молодые семьи более инициативны, чем семьи старших возрастных групп и пенсионеры.

Восьмой этап. Высокая жилищная обеспеченность семей предполагает, в основном, желание обеспечить сохранность жилья и надежную эксплуатацию и может служить косвенным индикатором предрасположенности жильцов к созданию ТСЖ.

Если средняя душевая обеспеченность жильем в анализируемом имущественно-земельном комплексе при сравнении со средними показателями по городу оказалась выше, то можно сделать вывод о социальной предрасположенности населения к созданию ТСЖ.

Девятый этап. Фактор доходов в сопоставлении со средними показателями по городу представляется как влияющий на предрасположенность семей к созданию ТСЖ.

Десятый этап. Другими факторами, которые могут быть предметом анализа их воздействия на предрасположенность семей к созданию ТСЖ, являются образовательный уровень (в сопоставлении со средним по городу или данными по ТСЖ, которые уже успешно функционируют), средний коэффициент семейности и т.д. Однако, на наш взгляд, влияние этих факторов на исследуемый процесс формирования имущественно-земельного комплекса для последующего создания ТСЖ надо признать двойственным, т.е. оказывающим как позитивное, так и негативное влияние на стимулы к созданию ТСЖ, а в целом — нейтральным.

Могут быть проанализированы и другие факторы: занятость населения, число зарегистрированных по адресу анализируемых жилых домов, фирм и т.д. ТСЖ являются именно теми структурами, которые формируют конкуренцию в сфере управления жилищным фондом выбором управляющей компании, обеспечивающей эффективное использование имущественно-земельного комплекса. Повышение эффективности эксплуатации жилфонда, уровня благоустройства повышает стоимость недвижимости, что является важным стимулирующим фактором их создания.