

**С. Ю. Юрченко**

Министерство жилищно-коммунального хозяйства Хабаровского края  
ул. Фрунзе, 71а, Хабаровск, 680000, Россия  
E-mail: Svetlana\_Yurchen@bk.ru

## **ЭКОНОМИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

Жилищный кодекс Российской Федерации предопределил пути развития отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве. ЖК РФ дает возможность собственникам жилья перейти от иждивенческой модели поведения к поведению полноценных управленцев. Основная цель создания товарищества собственников жилья – обеспечение эффективного совместного управления и использования общего имущества, входящего в состав многоквартирного дома. Причинами, тормозящими процесс создания таких товариществ, являются несовершенство законодательства и недостаток финансовых ресурсов. Новая экономическая модель функционирования товарищества собственников жилья позволит привлечь собственников к управлению своей собственностью на взаимовыгодных условиях органов власти и граждан-собственников.

Жилищный кодекс Российской Федерации предопределил пути развития отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве. Правила проживания стали не только более жесткими, но и более эффективными. ЖК РФ дает возможность собственникам жилья перейти от иждивенческого поведения к поведению полноценных управленцев [1].

Сегодня все жильцы разделились на две почти равные группы. Первая – те, которые живут в муниципальном жилье на условиях найма. Их участие в процессе эксплуатации жилья ограничивается внесением платы, на размер которой они не могут влиять. Вторая – владельцы приватизированных или приобретенных в собственность квартир. Они имеют реальную возможность определить, как и за какие деньги содержать их общее здание.

Законодательство предусматривает три способа управления многоквартирным домом. Одним из них является товарищество собственников жилья (ТСЖ). Основная цель создания ТСЖ – обеспечение эффективного совместного управления и использования общего имущества, входящего в состав многоквартирного дома [2]. Процесс создания таких товариществ тормозится несовершенством законодательства и недостатком финансовых ресурсов.

Предлагаемая экономическая модель функционирования товарищества собственников жилья позволяет привлечь собственников к управлению своей недвижимостью на взаимовыгодных условиях органов власти и граждан-собственников. Данная модель (рис. 1) определяет новые подходы к уже имеющимся источникам функционирования ТСЖ.

Средства товарищества формируются за счет:

- платежей собственников и нанимателей жилых помещений, размер платы которых соответствует экономически обоснованным затратам товарищества;
- бюджетного софинансирования расходов на капитальный ремонт.

В качестве дополнительных источников финансирования можно использовать лизинг и страхование общего имущества.

Прекращение дотирования жилищно-коммунального хозяйства и переход на полную оплату жилищно-коммунальных услуг населением с одновременным повышением мер по социальной поддержке населения в корне меняют подходы к финансированию ТСЖ из муниципальных бюджетов [3; 4].

Бюджетные средства на компенсацию расходов от предоставленных гражданам жилищных субсидий и льгот можно переориентировать на предоставление адресной помощи непосредственно гражданам через систему персонифицированных банковских счетов.

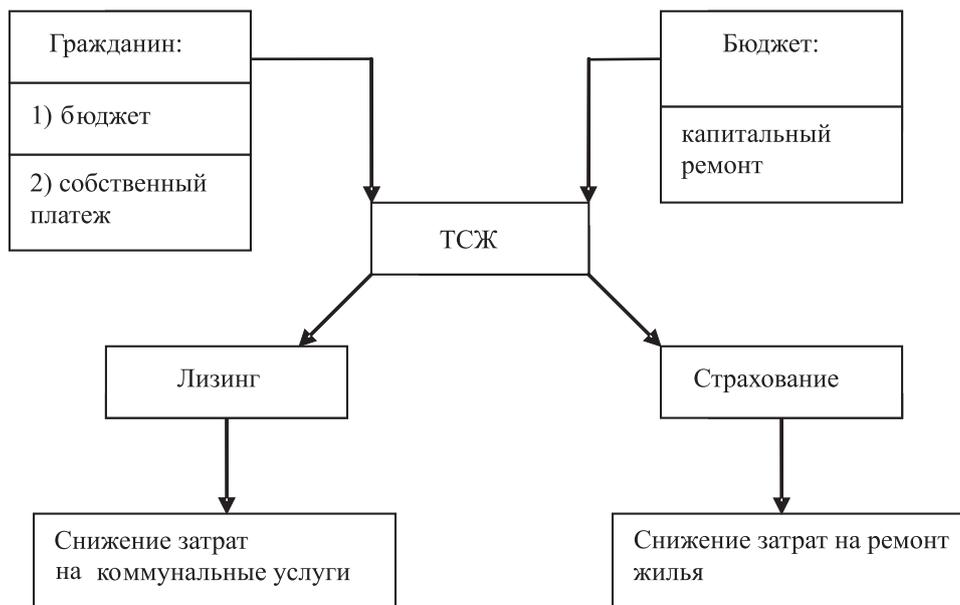


Рис. 1. Экономическая модель функционирования ТСЖ

Службы социальной помощи муниципального образования должны взаимодействовать с ТСЖ и гражданами по вопросам предоставления субсидий и компенсаций. Предоставление и перечисление субсидий и (или) компенсаций на персонифицированные социальные счета граждан для оплаты жилищно-коммунальных услуг в соответствии со схемой (рис. 2) переведет потребителя – собственника жилого помещения, и поставщика коммунальных услуг в режим нормальных гражданско-правовых и экономических отношений.

Для получения субсидии и (или) компенсации по оплате жилья и коммунальных услуг граждане должны обратиться с заявлением в службу социальной помощи по месту жительства со всеми необходимыми документами, заключить соглашение о предоставлении субсидии с перечислением назначенной суммы на персонифицированный счет в банке и договор с любым банком об открытии персонифицированного счета для перечисления на него социальной помощи.

Служба социальной помощи должна рассчитать величину субсидии и (или) компенсации обратившимся гражданам и направить документы в финансовый орган муниципального образования.

Финансовый орган на основании предоставленных документов перечисляет денежные средства на расчетный счет службы социальной помощи, которая в свою очередь перечисляет

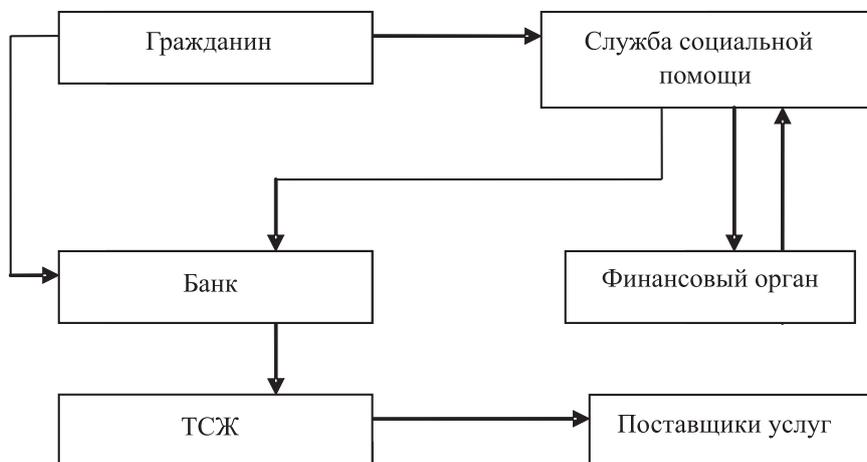


Рис. 2. Схема предоставления и перечисления субсидий и (или) компенсаций на персонифицированные социальные счета граждан

денежные средства в уполномоченный банк для зачисления субсидий и (или) компенсаций на персонифицированные счета граждан.

Гражданин, получив квитанцию на оплату жилья и коммунальных услуг, обращается в банк, в котором открыт его персонифицированный счет, и оплачивает услуги с учетом суммы субсидии и (или) компенсации, зачисленной на его счет.

Использование в качестве механизма реализации адресной социальной помощи пластиковых карт для органа муниципальной власти является эффективным и универсальным способом решения данной задачи. Социальная карта позволит обеспечить целевое использование бюджетных средств, прозрачность финансовых и информационных потоков, ускорить процесс планирования бюджетных расходов. Социальная карта реализуется на базе банковских технологий платежной системы, позволяющих быстро и, самое главное, адресно доставить бюджетные средства каждому получателю. Информация о наличии денежных средств, условиях их расходования в электронном виде хранится на пластиковой карте, которая обеспечивает персонифицированный учет предоставленных социальных гарантий.

Банк перечисляет оплаченные гражданами жилищно-коммунальные услуги на расчетный счет ТСЖ. Товарищество собственников жилья из средств, поступивших на его счет рассчитывается, с поставщиками услуг.

В рамках договора с уполномоченным банком, обслуживающим социальный проект с помощью социальных пластиковых карт, у службы социальной помощи и у товарищества собственников жилья появляется возможность оперативного, а в некоторых случаях мгновенного получения необходимой информации в электронном виде.

Таким образом, все взаимодействующие структуры, вовлеченные в данную схему предоставления социальной поддержки, работают в едином информационном пространстве, что значительно увеличивает эффективность деятельности данных служб, упрощает процедуры согласования реестра получателей государственной помощи и объемов финансовых средств, необходимых для предоставления гражданам льгот и субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг.

Предложенная схема финансовых потоков дисциплинирует всех участников этого процесса. Тем самым значительно улучшается платежная дисциплина и сокращается задолженность ТСЖ перед поставщиками услуг.

Существенной проблемой, тормозящей процесс создания товариществ собственников жилья в жилищном фонде, который находится в эксплуатации более 10 лет, является техническое состояние жилого дома. Как правило, эти дома требуют капитального ремонта. Из-за ограниченных финансовых возможностей ТСЖ возникают проблемы, связанные с проведением текущего и капитального ремонта внутридомовых инженерных систем, крыш, фасадов и других объектов общедолевой собственности. Их можно решить совместными усилиями товарищества собственников жилья и органа местного самоуправления путем заключения соглашения о долевом участии каждой из сторон в финансировании капитального ремонта.

Для получения субсидии общему собранию собственников помещений необходимо принять решение о заключении соглашения с уполномоченным органом администрации муниципального образования на предоставление субсидии, определить источник для оплаты собственной доли. Размер субсидии на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома должен зависеть от доли бюджетного финансирования. Ее можно рассчитать по формуле

$$C = C_t \times D,$$

где  $C$  – субсидия на капитальный ремонт жилого дома;

$C_t$  – стоимость работ по капитальному ремонту жилого дома;

$D$  – доля бюджетного финансирования, %.

Доля бюджетного участия в софинансировании капитального ремонта жилого дома рассчитывается с применением коэффициентов, учитывающих год ввода дома в эксплуатацию  $K_1$ , год проведения последнего капитального ремонта  $K_2$  и наличия проживающих в доме малообеспеченных граждан  $K_3$ :

$$D = 100 \times (K_1 + K_2 + K_3),$$

где 100 – объем финансирования в процентах.

Чем раньше дом введен в эксплуатацию, чем дольше не проводился капитальный ремонт и чем больше в нем проживает малообеспеченных граждан, тем больше размер бюджетной субсидии. Субсидия предоставляется ТСЖ в безналичной форме на условиях безвозмездности и безвозвратности, носит целевой характер и не может быть использована на другие цели.

Неудовлетворительное экономическое состояние организаций ЖКХ закономерно приводит к возрастанию износа жилищного фонда, снижению надежности инженерных систем жилых домов, росту затрат на восстановление жилья, пострадавшего в результате аварий.

Не имея за своей спиной финансовых гарантий со стороны государства, собственники жилищного фонда вынуждены искать дополнительные финансовые источники возмещения ущерба. В качестве такого механизма можно использовать систему страхования жилья.

Страхование является одним из важных элементов системы рыночных отношений, используемых во всем мире как эффективное средство минимизации возможных потерь, связанных с последствиями неблагоприятных случайных событий, через перераспределение риска нанесения ущерба имущественным интересам физических лиц и хозяйствующих субъектов. По своей сути страхование представляет собой создание целевых фондов денежных средств, предназначенных для защиты имущественных интересов собственников от неожиданно наступающих, случайных по своей природе несчастий, сопровождающихся ущербами.

Субъектами страхования в данной системе являются:

- в качестве страхователей юридическое лицо – товарищество собственников жилья, физические лица – собственники жилых помещений, наниматели жилых помещений;
- в качестве страховщика страховые компании, имеющие лицензии на соответствующие виды деятельности;
- в качестве выгодоприобретателей третьи лица (физические и юридические), чьи интересы были нарушены.

Модель страховой защиты может основываться на выборе одного или сочетании нескольких видов страхования:

- страхование жилищного фонда или жилого помещения собственником, нанимателем;
- страхование ответственности собственника (пользователя) жилищного фонда (жилого помещения) за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц;
- страхование ответственности собственников (пользователей) нежилых помещений, в случае нанесения ими ущерба имущественным интересам третьих лиц;
- страхование ответственности коммунальных предприятий, поставляющих ресурсы, необходимые для обеспечения жилого фонда коммунальными услугами, за ущерб перед третьими лицами (резкое кратковременное повышение давления в системах водо- и теплоснабжения, резкие скачки напряжения в сетях электроснабжения).

Страховая защита жилья предполагает выбор наиболее характерных страховых рисков. Это могут быть: пожары, взрывы бытового газа, проникновение воды через кровлю, аварии систем водоснабжения, отопления, канализации и внутреннего водостока, противоправные действия третьих лиц.

Классическая концепция страхования состоит в том, что страховая сумма по договору не может быть выше страховой стоимости. Однако в настоящее время в страховании индивидуальных жилых домов и домашнего имущества нередко используется принцип «новое за старое». На размер страховой выплаты влияет соотношение страховой суммы и страховой стоимости (рис. 3).

Если страховая сумма ниже страховой стоимости, то имеет место недострахование. Суть заключается в том, что клиент оформляет страховку не на полную стоимость имущества, а лишь на ее часть. Отсюда следует, что часть ущерба, пропорциональная объему недофинансирования, должна оставаться на счете самого страхователя. Принцип так называемого пропорционального страхования оговаривается в договоре и носит название эверидж.

Пример использования оговорки эверидж:

страховая сумма – 10 000 руб.;

страховая стоимость – 25 000 руб.;

застрахованная величина ущерба – 5 000 руб.

Оплачиваемый ущерб (страховые выплаты) –  $(10\,000 : 25\,000) \times 5\,000 = 2\,000$  руб.

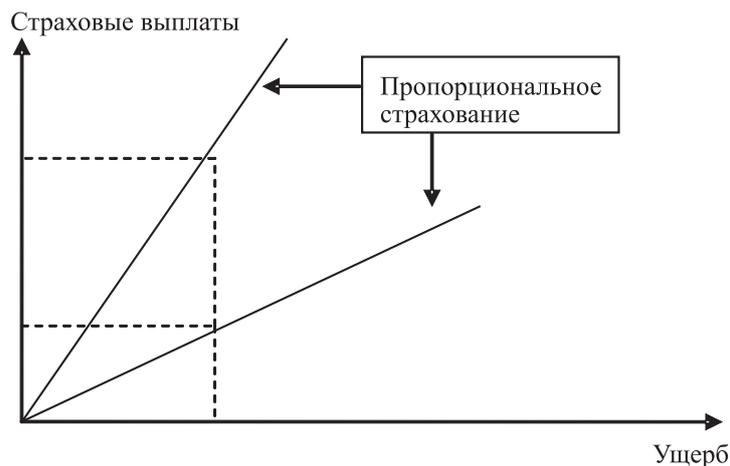


Рис. 3. Зависимость размера страховой выплаты от соотношения страховой суммы и страховой стоимости

Чем ближе страховая сумма к страховой стоимости, тем больше величина страховой выплаты.

Договоры имущественного страхования и страхования ответственности часто предусматривают собственное участие страхователя в покрытии ущерба. Формы собственного участия отличаются от условия эверидж, или пропорционального страхования, тем, что никак не связаны с расчетом соотношения между страховой суммой и страховой стоимостью. Собственное участие страхователя обеспечивает ему снижение страховой премии.

Самая простая форма собственного участия состоит в том, что страхователь принимает на себя определенный процент ущерба. Например, если ущерб составляет 1 500 руб., а процент собственного участия страхователя 20 %, то страховщик должен возместить страхователю 1 200 руб.

Другая форма собственного участия – франшиза, используется, когда страхователь принимает участие в ущербе определенной суммой. Франшиза – это определенная договором страховая сумма ущерба, не подлежащая возмещению со стороны страховщика.

Различаются безусловная и условная франшизы. При безусловной франшизе страховое возмещение уплачивается в размере ущерба в пределах страховой суммы за вычетом франшизы.

В случае условной франшизы (рис. 4) ущерб не возмещается в пределах франшизы, но когда он превосходит ее, то подлежит возмещению в полном объеме в пределах страховой суммы.

Условная франшиза может использоваться для страхования отдельных видов страхуемого имущества. Например, при страховании общего имущества страховщик ограничивает страхо-

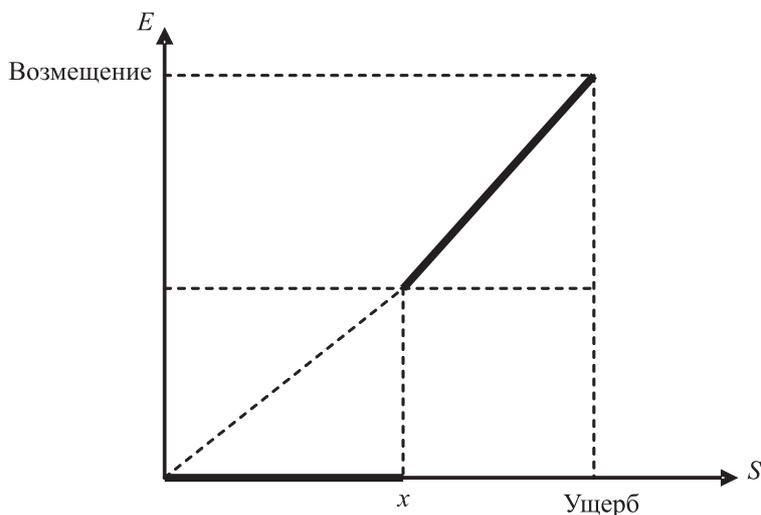


Рис. 4. Принцип действия условной франшизы ( $E = 0$  для  $S < x$ ;  $E = S$  для  $S > x$ )

вое покрытие отдельных объектов совместной собственности, например лифт, определенным процентом от общей стоимости имущества.

Существует четыре способа возмещения ущерба: денежное, ремонт, замена, восстановление, но чаще всего применяется денежная форма возмещения.

Для товариществ собственников жилья возможны следующие виды имущественного страхования:

- страхование имущества от огня;
- страхование имущества с ответственностью за все риски.

Размер страхового тарифа определяется страховщиком при заключении договора страхования исходя из объема ответственности страховщика по согласованным условиям страхования в зависимости от вида имущества и рисков.

Существенное влияние на размер страхового тарифа оказывает степень риска, включающая в себя: вид здания, категории строительных конструкций и материалов, наличие средств пожаротушения, наличие противопожарной и охранной сигнализаций, огнестойкость материалов и другие обстоятельства, оказывающие существенное влияние на вероятность возникновения страхового случая.

В отечественной практике имущество юридических и физических лиц традиционно страхуется в договорах с условиями, известными в мировой практике под названием «от всех рисков». Эти условия страхования объединяют в одном полисе риски пожара, кражи, стихийных бедствий, всевозможных аварий и носит название «страхование имущества с ответственностью за все риски».

Страховой взнос уплачивается единовременно или в рассрочку в сроки, согласованные сторонами по договору. В договоре страхования имущества должны быть обязательно отражены следующие условия: имущество, которое страхуется; факт наступления страхового случая; срок действия договора; размер страхового взноса; размер страхового возмещения. Оплатить страховые взносы может собственник, наниматель или члены семьи, зарегистрированные в жилом помещении. Для удобства оплаты страховых взносов можно включить в квитанцию за жилищно-коммунальные услуги отдельной строкой.

Эффективность использования страхового ресурса зависит от страхового поля: чем выше процент жилого фонда, покрываемого страховой защитой, тем эффективнее система страхования жилья.

Таким образом, страхование гарантирует защиту имущественных интересов граждан и товарищества от случайных рисков, обеспечивает продолжение хозяйственной деятельности. Через страхование финансовые последствия определенных рисков перекладываются на страховые компании.

Управление собственностью накладывает на домовладельцев дополнительные обязательства по содержанию своего жилья, а также предоставляет возможность реально распоряжаться и участвовать в управлении своим имуществом, находящемся в общей долевой собственности [5]. В этой связи одним из наиболее острых становится вопрос управления эксплуатационными расходами, основная доля которых приходится на тепло- и водоснабжение.

Принципиально важно, чтобы результат процесса управления в виде снижения платы за потребленные ресурсы получило не ТСЖ в целом, а непосредственно каждый собственник в многоквартирном доме. Это единственно верный способ мотивации собственников жилья снижать потребление тепла и воды. Индивидуальная экономия каждого собственника отразится в конечном счете на снижении эксплуатационных затрат ТСЖ в целом.

Основная идея здесь заключается в том, что при помощи индивидуальных приборов учета рассчитывается доля расходов в денежном выражении, приходящаяся на каждого собственника, в том числе общих расходов, понесенных товариществом собственников жилья согласно показаниям приборов общедомового учета. В качестве приборов индивидуального учета применяются квартирные счетчики для распределения расходов на воду и отопление. Расчет доли и расходов, приходящихся на каждого собственника товарищество может осуществить самостоятельно или воспользоваться услугой подрядной организации. Такую услугу принято называть биллингом, а саму организацию – биллинговой. Очень важно, чтобы расчеты осуществлялись прозрачно и были понятны каждому жильцу.

Комплекс ресурсосберегающих мероприятий, проводимых товариществами собственников жилья, позволяет значительно уменьшить объем потребления ресурсов.

Проведенный в 2004 г. мэрией г. Хабаровска эксперимент по учету потребления холодной воды убедительно свидетельствует о бережливом отношении там, где созданы ТСЖ.

Согласно показаниям приборов учета, среднесуточное потребление питьевой воды в домах, попавших под эксперимент составило 169 л на человека, тогда как в муниципальном жилищном фонде этот показатель составил в среднем 299 л, при установленном в городе нормативе потребления 220 л. Это связано не только с потреблением воды жителями муниципальных домов, но чаще с потерями на разных ступенях поступления к потребителю, это, как правило, утечки и повреждения трубопроводов в подвалах. Своеобразный рекорд бережливости установлен жителями, проживающими в доме ТСЖ «Рассвет». Среднесуточное потребление ими воды составило 75 л на человека. В результате жители сэкономили только за один месяц 35,3 тыс. руб., или 65,8 % средств от необходимых для расчетов с горводоканалом за холодное водоснабжение. Вывод очевиден: жители, объединившиеся в ТСЖ, лучше заботятся об устранении утечек воды во внутридомовых инженерных сетях. Люди привыкают экономно относиться к предоставляемым услугам, прослеживая связь между своими затратами и потреблением этих ресурсов.

Получение приборов учета возможно на условиях долгосрочной аренды (лизинга). При этом в договоре необходимо предусмотреть выкуп арендованного имущества по истечении срока аренды или при условии внесения товариществом всей выкупной цены приборов, установленной сторонами договора. По договору аренды арендодатель обязуется приобрести в собственность, установить приборы учета и предоставить товариществу собственников жилья эти приборы во временное владение и пользование [6].

В договоре аренды должны быть указаны величина и порядок внесения арендной платы, а также срок действия договора. По окончании срока аренды в соответствии с условиями договора товарищество становится собственником приборов учета.

Преимущества лизинговых сделок очевидны:

1) объект сделки (приборы учета) выбираются лизингополучателем (ТСЖ), а не лизингодателем, который приобретает оборудование;

2) по окончании срока лизингового договора лизингополучатель может продолжить использование лизингового оборудования или приобрести лизинговое имущество по остаточной стоимости;

3) лизинговые платежи у лизингополучателя в полном объеме относятся на себестоимость (в том числе проценты за кредит, страховые выплаты, транспортные расходы, таможенные пошлины, лицензионные выплаты и т. д.), что уменьшает налог на прибыль.

При передаче объекта лизинга лизингополучателю могут быть использованы схемы «чистого» или «комбинированного» лизинга.

В случае использования «чистого» лизинга ТСЖ, получив приборы учета, несет все расходы, связанные с их установкой, эксплуатацией и обслуживанием. Формула, по которой может быть рассчитан лизинговый платеж, в случае равномерной выплаты лизинговых платежей будет иметь вид

$$C = \frac{D + D \times \text{Пр} \times \text{Ч}_M}{100 \times \text{Ч}_M} \times (1 + N),$$

где  $C$  – сумма очередного лизингового платежа;

$D$  – стоимость объекта лизинга;

$\text{Пр}$  – ставка процента за период начисления (вознаграждение лизинговой компании);

$\text{Ч}_M$  – число периодов начисления лизинговых платежей;

$N$  – действующая ставка НДС.

Если в лизинговом договоре применяется схема «комбинированного» лизинга, то лизингополучатель имеет право использовать дополнительные услуги (например, обслуживание). В этом случае формула, по которой можно определить очередной лизинговый платеж, может быть представлена в следующем виде:

$$C = (A + \text{Э} + \text{СТ} + B + \text{П}) \times (1 + N),$$

где  $C$  – сумма очередного лизингового платежа;

$A$  – сумма в погашение основного долга;

$\text{Э}$  – оплата издержек, связанных с эксплуатацией и обслуживанием объекта лизинга;

$\text{СТ}$  – выплаты, связанные со страхованием имущества;

$B$  – вознаграждение лизинговой компании;

$\text{П}$  – сумма в погашение начисленных процентов за кредит, который привлекла лизинговая компания для финансирования проекта;

$N$  – действующая ставка НДС.

Приведенные формулы расчета лизингового платежа могут быть скорректированы в зависимости от способов возврата денежных средств. Товарищество собственников жилья на общем собрании выбирает приемлемый для себя способ возврата заемных средств:

а) разовый единовременный взнос домовладельцев, пропорциональный доле в праве собственности на общее имущество, если решением общего собрания не будет установлен иной размер;

б) положительная разница между установленным нормативом и фактическим потреблением тепла и воды, при которой на возврат полученных заемных средств направляется разница между оплатой ТСЖ услуг теплоснабжающей и водоснабжающей организаций исходя из показаний приборов учета и оплатой домовладельцами услуг тепло- и водоснабжения по утвержденным тарифам исходя из нормативного потребления тепла и воды;

в) дополнительный ежемесячный взнос, направляемый на возврат заемных средств, помимо оплаты услуг тепло- и водоснабжения в соответствии с показаниями приборов учета.

Таким образом, лизинг используется ТСЖ как метод финансирования инвестиционного процесса и может составлять одну из перспективных форм кредитных, финансовых и платежных отношений.

Эффект от внедрения предложенной экономической модели в расчете на 1 кв. м общей площади многоквартирного жилого дома составит 77,42 руб. в год, или 6,46 руб. в месяц.

В расчет взяты показатели двух типичных для Хабаровска ТСЖ: стандартный пятиэтажный и девятиэтажный дома.

#### 1. Использование социальных карт (руб.)

Средства	Начисление	Оплата	Задолженность
Льготы	346 959	257 724	89 235
Субсидии	8 250	6 442	1 808

Общая площадь жилого дома – 4 338 кв. м.

Эффект в расчете на 1 кв. м общей площади дома:

$$(89\,235 + 1\,808) : 4\,338 = 20,99 \text{ руб. /кв. м.}$$

#### 2. Софинансирование капитального ремонта

Критерий	Значение критерия	Коэффициент
Дата ввода дома в эксплуатацию	1997 г.	0,15
Дата проведения последнего капитального ремонта	1 год	0
Наличие малообеспеченных граждан	20 %	0,10

Стоимость капитального ремонта – 655 000 руб.

Доля бюджетного софинансирования:

$$D = 100 \times (K_1 + K_2 + K_3)$$

$$D = 100 \times (0,15 + 0 + 0,1) = 25 \%$$

Размер субсидии на капитальный ремонт:

$$C = 655\,000 \times 25 : 100 = 163\,750 \text{ тыс. руб.}$$

Эффект в расчете на 1 кв. м общей площади дома:

$$163\,750 : 4\,338 = 37,75 \text{ руб.}$$

### 3. Страхование лифтового хозяйства жилого дома

Страховая сумма – 1 262 400 руб.

Страховая премия – 1 объект лифтового хозяйства – 50 000 руб.

Страховая премия:  $4 \times 50\,000 = 200\,000$  руб.

Сумма страхового возмещения (франшиза 1 %):

$$1\,262\,400 \times 1 : 100 = 12\,624 \text{ руб.}$$

Эффект при наступлении страхового случая:

$$1\,262\,400 - 12\,624 = 1\,249\,776 : 78\,000 = 16,02 \text{ руб. / кв. м}$$

$$200\,000 : 78\,000 = 2,56 \text{ руб. / кв. м}$$

$$16,02 - 2,56 = 13,46 \text{ руб. / кв. м}$$

### 4. Лизинг

Установка приборов учета (включая стоимость приборов):

$$178\,000 \text{ руб. (1 прибор)} \times 9 = 1\,602\,000 \text{ руб.}$$

Платежи за горячую воду до установки приборов учета:

$$1\,460 \text{ л. сч.} \times 141,21 \text{ руб. / чел.} = 206\,167 \times 12 \text{ мес.} = 2\,473\,999 \text{ руб.}$$

Платежи за горячую воду после установки приборов учета:

$$1460 \text{ л. сч.} \times 117,68 \text{ руб. / чел.} = 171\,813 \times 12 \text{ мес.} = 2\,061\,756 \text{ руб.}$$

Экономический эффект:

$$2\,473\,999 - 2\,061\,756 = 412\,243 \text{ руб. (} 412\,243 : 78\,000 = 5,29 \text{ руб. / кв. м).}$$

Для того чтобы оценить полученный эффект от внедрения мероприятий, можно сравнить их со стандартным набором стоимости жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых населению.

Общая сумма всех мероприятий составляет:  $20,99 + 37,75 + 13,46 + 5,29 = 77,49$  руб. / кв. м общей площади жилья в год, или 6,46 руб. в месяц.

Стоимость жилищно-коммунальных услуг в Хабаровске в расчете на 1 кв. м общей площади жилья в месяц на 01.07.2006 составляла 68,47 руб. / кв. м. Уровень сбора платежей жилищно-коммунальными предприятиями города в первом полугодии 2006 г. сложился в размере 95,7 %. В результате фактическое возмещение населением затрат за потребленные услуги составляет 65,53 руб. в расчете на 1 кв. м общей площади жилья. Предложенная экономическая модель позволит увеличить денежные ресурсы ТСЖ на 6,46 руб. в месяц в расчете на 1 кв. м.

Таким образом, общая сумма денежных средств для функционирования товарищества собственников жилья составит 71,99 руб. / кв. м, что позволит покрыть недосборы и на 105 % увеличить финансовые ресурсы товарищества.

Эффект может быть гораздо больше, так как зависит от конкретной ситуации, в которой находится товарищество. Чем больше количество проживающих в доме льготников и получателей субсидий и меньше сложившийся процент финансирования бюджетом данных расходов ТСЖ, тем больше эффект от перехода на персонифицированные социальные счета с применением социальных пластиковых карт. Кроме того, чем старше жилищный фонд, дольше не подлежал ремонту, больше в нем проживающих малообеспеченных граждан, тем больше эффект от субсидии на капитальный ремонт из местного бюджета. Чем больше страховое покрытие (страхованию подлежит все общее имущество либо его часть – в нашем расчете только лифтовое хозяйство, тем больше эффект при наступлении страхового случая.

Данной экономической моделью могут воспользоваться в практической деятельности не только товарищества собственников жилья, но и органы местного самоуправления, решая задачи привлечения собственников жилья к управлению жилищным фондом.

### Список литературы

1. *Жилищный кодекс Российской Федерации*. М.: Книга сервис, 2005. 96 с.
2. *Бибиков В. С.* Цель реформы ЖКХ // *Жилищно-коммунальное хозяйство*. 1998. № 12. С. 30–36.
3. *Аболин А. А.* О социальной защите населения в условиях реформирования ЖКХ // *Жилищно-коммунальное хозяйство*. 1999. № 8. С. 76–81.
4. *Авдеев В. В.* Экономические правоотношения в жилищно-коммунальном хозяйстве. Проблемы. Опыт. Документы. М., 1996. 704 с.
5. *Баранов А. В.* Реформа – уход от старых методов хозяйствования // *Жилищно-коммунальное хозяйство*. 1999. № 7. С. 6–11.
6. *Газман В. Д.* Лизинг: теория, практика, комментарии. М.: Фонд «Правовая культура», 1997. 416 с.

*Материал поступил в редколлегию 27.03.2007*

**S. Yu. Yurchenko**

#### **Economic Model of Functioning of Company of the Proprietors of Habitation**

Housing Code of the Russian Federation predetermined the ways of relation development in housing-municipal services. The Russian Federation Housing Code gives an opportunity to homeowners to change the dependent model of conduct to the conduct of equal managers. The main aim of setting up Homeowners Association is to ensure effective joint management and to use common property included in the forming part of multistory house. The main causes hindering the process of setting up such associations are: legislation imperfection and shortage of financial resources. The new economic model of Homeowners Association functioning will make it possible to draw homeowners into management their own property on mutual beneficial terms of authorities and homeowners.