

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ  
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

**Восточно-Казахстанский Государственный Технический  
Университет им. Д.М. Серикбаева**

Старшова  
Ольга Викторовна

Индикативный механизм управления и экономические методы  
регулирования эксплуатационных объектов недвижимости кондоминиумов  
(на примере КСК г. Усть-Каменогорск)

Специальность 6N0506 – «Экономика»

Реферат магистерской работы

г. Усть-Каменогорск 2010

Работа выполнена в государственном образовательном учреждении Восточно-Казахстанский Государственный Технический Университет им. Д.М. Серикбаева.

Научный руководитель: профессор экономических наук, доцент ВАК Краузе Нина Васильевна

Защита состоится 22 июня 2010 г. на заседании ГАК «Восточно-Казахстанский Государственный Технический Университет им. Д.М. Серикбаева» по адресу: г. Усть-Каменогорск, ул. Серикбаева 19

## Общая характеристика работы

Проблемы жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) занимают важное место в социальной политике государства. Жилищная реформа идет на протяжении более 10 лет, однако ЖКХ остается фактором потенциальной социальной напряженности, оказывая огромное влияние на экономическую ситуацию в стране.

Актуальность выбранной темы магистерской работы заключается в том, что экономические вопросы функционирования и развития жилищного хозяйства в специальной научной, учебной, методической литературе освещаются крайне недостаточно. Отсутствуют серьезные разработки, связанные с теоретическим осмыслением всего комплекса проблем в жилищном хозяйстве, а также экономические индикаторы, характеризующие и оценивающие процесс технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

### Цель:

Разработка методических вопросов совершенствования экономических отношений по управлению эксплуатацией объектов недвижимости кондоминиумов на нормативной основе

### Задачи:

- Ознакомление с организацией эксплуатации жилищного фонда города;
- исследование теоретических аспектов индикативного механизма управления социально-экономическими системами;
- оценка и анализ экономических отношений в управлении эксплуатацией объектов недвижимости кондоминиумов г. Усть-Каменогорска;
- совершенствование информационно-аналитического обеспечения системы управления жилищным хозяйством города и разработка нормативно-методической базы, обеспечивающей возможность проведения обоснованных расчетов жилищные услуги;
- разработка рекомендаций по повышению эффективности функционирования КСК, жилищного хозяйства города в целом;

### Научна новизна:

- изучены, обобщены и оценены результаты реформирования жилищной сферы на примере города Усть-Каменогорска;
- разработана научная классификация КСК по типоразмерам на основе кластерного анализа;
- разработана корреляционно-регрессионная модель формирования ресурсных затрат по КСК;
- создана база данных по дифференцированным нормативам ресурсных затрат для разных типов КСК г. Усть-Каменогорска (удельных общих эксплуатационных затрат, в том числе затрат на материалы,

заработную плату; удельных затрат на текущий ремонт; нормативов численности работающих).

Ключевыми словами дипломного проекта являются: ЖКХ, жилищный фонд, жилище, эксплуатация, кондоминиум, КСК, индикативный механизм, управление, стратегическое реформирование, мониторинг, учет, группировка, сравнительный анализ, КРА, общие и удельные эксплуатационные затраты, нормативы.

Объектом исследования проекта являются КСК г. Усть-Каменогорска.

Основной метод исследования: метод статистического моделирования – корреляционно-регрессионный анализ.

Объем и структура диссертации

Магистерская работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы (18 наименований, интернет-источники), включает 25 таблиц, 9 рисунков, 8 формул, 16 приложений.

Общий объем - 90 стр.

Сведения о публикациях. Индикативный механизм управления и экономические методы регулирования// Материалы 10 Республиканской НТК студентов и магистрантов «Экономико-управленческие проблемы инновационного развития общества» - г. Усть-Каменогорск, ВКГТУ им. Серикбаева, 2010, с. 45 – 46 - 0,15 п.л.

Введение

Глава I. Совершенствование управления эксплуатацией жилищного фонда города в современных условиях

Организация эксплуатации жилищного фонда в РК

Индикативный механизм управления и экономические методы регулирования

Функции управления объектами недвижимости и организация управления жилищным фондом.

Концепция и стратегический план реформирования сектора ЖКХ на 2009-2014 гг

Зарубежный опыт

Глава II. Анализ экономических отношений в управлении жилищного хозяйства

Правила государственного учета ЖФ РК. Структура основных показателей жилищного фонда г.Усть-Каменогорска

Мониторинг в жилищном хозяйстве

Сравнительный анализ эксплуатационных расходов КСК

Классификация КСК по типоразмерам

Корреляционно-регрессионная модель формирования ресурсных затрат по КСК

Глава III. Разработка нормативного обеспечения индикативного управления КСК и предложения по улучшению управления жилищным хозяйством города Усть-Каменогорска

Расчет дифференцированных нормативов общих эксплуатационных затрат и затрат на материалы по типам КСК

Сравнительный анализ нормативов динамике 2002 – 2009гг.

Стратегическое управление жилищными организациями в жилищной сфере города

Предложения по совершенствованию управлением жилищным фондом  
Заключение.

Список использованной литературы

Приложения.

## II ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении обоснована актуальность темы, поставлена цель написания магистерской работы, определены объект и предмет исследования, задачи.

В первой главе магистерской работы рассмотрены теоретические и организационно-экономические вопросы эксплуатации жилищного фонда города. Жилищно-коммунальное хозяйство представляет собой одну из важнейших отраслей, в которой переплелись все социально-экономические вопросы жизнеобеспечения городов и других населенных пунктов. Жилье важнейший элемент жизни, основа существования человека. Жилище это отдельная жилая единица (индивидуальный жилой дом, квартира, комната в общежитии), предназначенная и используемая для постоянного проживания, отвечающая установленным техническим, санитарным и другим обязательным требованиям. Эти требования можно условно разделить на две группы: объективные и субъективные. Объективные требования касаются прочности и надежности жилищ, уровня их благоустройства, они отражают основную функциональную цель жилья:

- долговечность или срок службы дома;
- наличие всех необходимых удобств;
- достаточная площадь и удобная планировка жилой единицы;
- удобное месторасположение дома;
- наличие в пределах пешеходной доступности от жилья объектов социально-бытового и культурного назначения;
- экологическая безопасность проживания в данном месте. Объективные требования в каждом конкретном случае дополняются субъективными требованиями. Последние отражают личность человека, его образ жизни и соответственно этому весьма разнообразны.

Далее проводится исследование теоретических аспектов индикативного механизма управления социально-экономическими системами. Механизм управления жилищной сферой должен носить не

административно-ведомственный, а индикативный (направляющий) характер, т.е. он должен создавать условия для улучшения жилищных условий, повышения уровня содержания жилищного фонда и качества жилищно-коммунального обслуживания населения. Основными рычагами управления в нем служат экономические (прямые и косвенные) и правовые.

Рассмотрены основные функции управления объектами недвижимости и организация управления жилищным фондом. Важнейшими функциями управления жилищным хозяйством служат: прогнозирование и планирование, организация и регулирование, контроль и анализ. Кроме того, необходимо учитывать и такие функции управления, как целеполагание, мотивация, делегирование прав и др.

Виды и содержание основных управленческих функций приведены в таблице 1.1.

Таблица 1.1 – Основные функции управления жилищным хозяйством

Виды управленческих функций	Содержание функций управления
Прогнозирование	Формирование и сопоставление возможных вариантов развития объекта управления
Планирование и программирование	Определение целей развития жилищного хозяйства и путей их достижения
Организация	Формирование организационных процедур управленческого процесса
Регулирование	Поддержание функционирования управленческой системы в заданном режиме
Контроль и анализ	Оценка состояния объекта управления и информационное обеспечение управленческого процесс

Существовавшая схема управления городским жилищно-коммунальным хозяйством, где совмещались функции хозяйствования и государственного управления, претерпела изменения.

Представлена Концепция и стратегический план реформирования сектора ЖКХ на 2009 – 2014 гг. На основании поручения Главы государства от 26 мая 2009 года № 778 разработана Концепция модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства. Повышению инвестиционной привлекательности коммунального сектора будут способствовать предложения к разрабатываемому проекту Закона «О государственно-частном партнерстве». С этой же целью создан Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства, в задачи которого входит привлечение внебюджетных инвестиций для финансирования и софинансирования проектов модернизации и развития, содействие внедрению механизмов государственно-частного партнерства, внедрение ресурсо-, энергосберегающих технологий и современных методов управления в сфере ЖКХ.

Рассмотрен зарубежный опыт управления и эксплуатации жилищным фондом Германии и РФ.

Во второй главе рассмотрены Правила государственного учета ЖФ РК. В соответствии с подпунктом 6) статьи 10-1 Закона РК от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях» Постановлением Правительства РК от 31 декабря 2009 года № 2336 утверждены Правила государственного учета жилищного фонда Республики Казахстан.

#### Общие положения:

1. Правила государственного учета жилищного фонда Республики Казахстан разработаны в соответствии с подпунктом 6) статьи 10-1 Закона РК от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях» и Закона РК от 7 мая 1997 года «О государственной статистике» и определяют единый порядок осуществления государственного учёта жилищного фонда Республики Казахстан.
2. Основной задачей государственного учета жилищного фонда Республики Казахстан является получение информации о наличии, местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства и стоимости жилищ всех форм собственности и изменении этих показателей.
3. Жилищный фонд — находящиеся на территории Республики Казахстан жилища всех форм собственности. Жилищный фонд РК включает частный и государственный жилищные фонды.
4. В жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах.

#### Государственный учёт жилищного фонда Республики Казахстан:

5. Государственный учёт жилищного фонда осуществляется путем ведения статистического регистра жилищного фонда, формируемого на основе данных из Государственной базы данных «Регистр недвижимости» (БД РН) хозяйственного учета в населенных пунктах и общегосударственных статистических наблюдений.
6. Методическое руководство по ведению статистического регистра жилищного фонда, а также его ведение возлагается на уполномоченный государственный орган в области государственной статистики (уполномоченный орган).
7. Перечень информации содержащейся в статистическом регистре жилищного фонда, приведён в приложении С к настоящим Правилам.
8. Органы юстиции, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, представляют в уполномоченный орган информацию о жилых домах и жилых помещениях (квартирах) из ГБД РН в электронном виде.
9. Перечень информации, подлежащей передаче из ГБД РН в уполномоченный орган, приведен в приложении Д к настоящим Правилам.

10. Для передачи информации из ГБД РН в уполномоченный орган используется единая транспортная среда государственных органов. Передача информации осуществляется ежедневно.

11. Порядок информационного взаимодействия информационной системы ГБД РН с информационной системой уполномоченного органа определяется совместным актом Министерства юстиции РК и уполномоченного органа.

12. Похозяйственный учет является государственным статистическим наблюдением за физическими лицами, проживающими в сельской местности, а также за физическими лицами имеющими личное домашнее (подсобное) хозяйство, независимо от места проживания.

13. В рамках похозяйственного учета акимы поселка, аула (села), аульного (сельского) округа ведут учет жилых домов и жилых помещений (квартир), организуют ведение регистрационных записей в соответствии с законодательством РК в области государственной статистики.

14. На основании регистрационных записей похозяйственного учета сотрудники территориальных подразделений уполномоченного органа ежеквартально до 15 го числа месяца, следующего за отчетным кварталом, осуществляют обновление статистического регистра жилищного фонда.

15. Перечень информации, подлежащей обновлению в статистическом регистре жилищного фонда на основании регистрационных записей похозяйственного учета, приведен в приложении Е к настоящим Правилам.

16. В рамках проведения общегосударственных статистических наблюдений кооперативы собственников помещений (квартир), а также иные субъекты, оказывающие услуги по обслуживанию жилых домов, представляют информацию о количественных и качественных характеристиках жилых домов и жилых помещений (квартир) в территориальные органы уполномоченного органа в порядке и сроки, устанавливаемые планом статистических работ на соответствующий год, утверждаемым Правительством Республики Казахстан.

17. Внесение изменений в статистический регистр жилищного фонда на основании информации о количественных и качественных характеристиках жилых домов и жилых помещений (квартир), полученной в ходе проведения общегосударственных статистических наблюдений, производится в сроки, согласно плану статистических работ на соответствующий год, утверждаемым Правительством Республики Казахстан.

18. Статистическая информация о состоянии жилищного фонда подлежит распространению в соответствии с планом статистических работ на соответствующий год, утверждаемым Правительством Республики Казахстан.



19. Конфиденциальность информации, содержащейся в статистическом регистре жилищного фонда, гарантируется в соответствии с законодательством РК в области государственной статистики.

Далее представлена структура основных показателей жилищного фонда г.Усть-Каменогорска и мониторинг в жилищном хозяйстве г.У - Ка.

Проведен сравнительный анализ эксплуатационных расходов КСК. При поисках метода определения нормативов для предприятия, прежде всего встает вопрос о возможностях решения этой задачи опытно-статистическим путем, т. е. на основании отчетных данных по достаточно большой совокупности предприятий, группировка которых по показателям размера выявляет определенные зависимости экономических показателей от уровня концентрации и специализации производства. При этом могут быть выявлены те размерные группы предприятий, для которых характерны наиболее благоприятные экономические показатели или установлен тот предел увеличения размера предприятия, за которым дальнейший рост концентрации не дает эффекта.

Дана классификация КСК по типоразмерам. На основании анализа исходных данных, предлагаются следующие размерные ряды для группировки КСК г.Усть-Каменогорска по шести типам, представленные в таблице 2.4.

Таблица 2.6 - Типоразмеры КСК

Типы КСК	Количество квартир
Мелкие	До 100
Малые	100 – 500
Средние	500 – 1000
Большие	1000 – 2000
Крупные	2000 – 3000
Крупнейшие	Свыше 3000

Построена корреляционно-регрессионная модель для формирования ресурсных затрат по КСК. Для разработки статистической модели ресурсных затрат отчетные данные о работе КСК, составляющие исходную информацию, ранжируются, т.е. располагаются в порядке возрастания размера предприятия (по принятому показателю, характеризующему размер). Полученная, таким образом, табличная зависимость аппроксимируется в функциональную в соответствии с принятой гипотезой о характере изменения затрат. Затем по способу наименьших квадратов рассчитываются параметры найденной зависимости. Полученное уравнение регрессии и представляет собой статистическую модель, подставляя в которую значения размера предприятия (в тех же показателях, в которых выражена исходная

информация), можно получить соответствующие им значения затрат на оказание услуг. Методика определения ресурсных нормативов для КСК базируется на основе корреляционно-регрессионной модели формирования эксплуатационных расходов. Суммарные затраты на эксплуатацию и текущий ремонт жилого фонда определяются суммированием административно-управленческих затрат, расходов на содержание обслуживающего персонала, на содержание домовладений, на текущий ремонт, прочих затрат. Эксплуатационные расходы формируются под влиянием ряда эксплуатационных характеристик жилищного фонда, таких как: количество строений, общая площадь жилых и нежилых помещений, количества квартир, стоимость жилищного фонда, износ жилого фонда.

В третьей главе проведен расчет дифференцированных нормативов общих эксплуатационных затрат по типам КСК. В целях текущего планирования, а также стратегического управления используются нормативы затрат. В качестве нормативов в экономике жилищного хозяйства обычно используют удельные эксплуатационные затраты в расчете на 1 м<sup>2</sup> общей площади в месяц. Такие нормативы можно рассчитать на основе полученных уравнений регрессий, как среднеарифметические величины, взвешенные по общей площади, дифференцированные по типам КСК. В Приложении Д представлены расчетные (нормативные) и фактические значения затрат (общих, в том числе на материалы и заработную плату), а также численность рабочих по обслуживанию жилищного фонда по 85 КСК г. Усть-Каменогорска и соответствующие средние значения нормативов по типам КСК.

Таблица 3.1 – Нормативы ресурсных затрат и численности работающих по обслуживанию жилищного фонда г. Усть-Каменогорска

Тип КСК	Норматив общих затрат		В том числе				Числ-ть работ-х,  чел
			материалы		зарплата		
	тг/кв.м	%	тг/кв.м	%	тг/кв.м	%	
Крупнейшие	13,498	100	2,182	16,1	8,34	61,7	69
Крупные	12,907	100	2,156	16,7	7,764	60,2	46
Большие	13,545	100	2,292	16,9	8,234	60,7	31
Средние	12,649	100	1,985	15,6	7,695	60,8	15

Малые	13,979	100	2,474	17,6	8,378	59,9	9
Мелкие	12,811	100	2,293	17,8	7,173	55,9	4

За критерий дифференциации КСК по размеру был принят показатель количества квартир, исходя из оценок парных корреляций.

Дан сравнительный анализ нормативов 2002г. с 2009г.

Таблица 3.3 - Нормативы на общие затраты за 2002–2009 гг.

Наименование  КСК	Норматив за 2002 г. тг/кв.м	Норматив за 2009 г. тг/кв.м	Отклонение
Крупнейшие	5,497	13,498	8,001
Крупные	5,804	12,907	7,103
Большие	6,149	13,545	7,396
Средние	6,697	12,649	5,952
Малые	9,502	13,979	4,477
Мелкие	19,754	12,811	-6,943

Из таблицы видно, что произошло снижение общих затрат в мелких КСК на 6,9 тг/м<sup>2</sup>, а в крупнейших норматив увеличился на 8 тг/м<sup>2</sup>, в остальных наблюдается рост изменений норматива в 2009 году в пределах от 4,4 тг/м<sup>2</sup> до 7,3 тг/м<sup>2</sup>, в сравнении с 2002 годом. Нормативы по общим затратам за 2009 год находятся в пределах от 12,649 тг/м<sup>2</sup> до 13,979 тг/м<sup>2</sup>, нет зависимости от размеров КСК, в отличие от нормативов за 2002 год, где четко прослеживается обратная линейная зависимость эксплуатационных затрат от размеров КСК: чем крупнее КСК, тем меньше уровень затрат, как видно на рис.3.2.1. При этом следует отметить, что различия в нормативах по средним, большим, крупным и крупнейшим КСК не значительны.

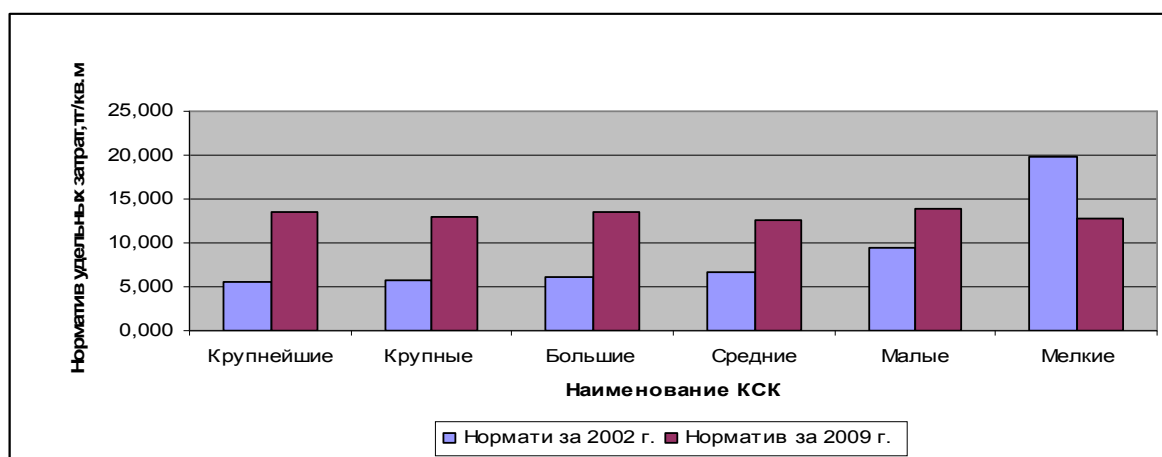


Рис 3.2.1 - Гистограмма нормативов на общие затраты за 2002–2009 гг.

Рассмотрено стратегическое управление жилищными организациями в жилищной сфере города. В современных условиях, когда происходит формирование рыночных, конкурентных отношений в различных сферах хозяйственной жизни, в том числе и в городском хозяйстве, одним из важнейших видов управления становится стратегическое управление. Нами предложена общая концепция и процесс стратегического менеджмента в жилищной сфере города.

Стратегическое управление – это важнейший вид управленческого процесса в социально-экономической сфере. Суть стратегического управления состоит в определении приоритетной сферы хозяйственной деятельности с учетом факторов внешней среды и имеющихся ресурсов. Другими словами, стратегический менеджмент представляет собой процесс выбора приоритетных сегментов рынка и путей (средств) их достижения.

По итогам работы были предложены рекомендации по совершенствованию эксплуатации жилищного фонда, которые представлены в подпункте 3.4

Заключение содержит основные выводы и предложения по проделанной работе.