

С.А. Астафьев, Д.А. Ковальчук

АНАЛИЗ ЗАТРАТ И ВЫБОР РАЦИОНАЛЬНОЙ СХЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ КОТТЕДЖНЫМ ПОСЕЛКОМ В ПРИГОРОДЕ ГОРОДА ИРКУТСКА

На основе проекта строительства коттеджного поселка в пригороде г. Иркутска рассматриваются вопросы его содержания. После ввода в эксплуатацию необходимо решить вопрос о том, как он будет управляться. Как известно, у нас в стране две основные формы для данного случая — создание товарищества собственников недвижимости либо переход на управление управляющей компанией. Для решения этой проблемы необходимо подойти к экономической оценке эффективности того или иного варианта управления. В данном случае, конечно, предпочтителен тот вариант, который окажется дешевле и будет являться приоритетным.

Ключевые слова: коттеджный поселок, управляющая компания, ТСН, ЖСК, тариф на содержание, анализ затрат.

S.A. Astafiev, D.A. Kovalchuk

COST ANALYSIS AND SELECTION OF A RATIONAL MANAGEMENT SCHEME FOR A COTTAGE VILLAGE IN THE SUBURBIT OF IRKUTSK

Based on the construction project of a cottage settlement in the suburbs of Irkutsk, its maintenance issues are being considered. After commissioning, it is necessary to decide how it will be managed. How widespread are the creation of commodity owners of real estate in this country for widespread distribution, or completely switch to the management of a management company. To solve this problem, it is necessary to approach the economic assessment of that efficiency or management option. In the usual case, of course, the option that is used is cheaper and is a priority.

Keywords: cottage settlement, management company, TSN, housing and communal services, maintenance tariff, cost analysis.

Проблема содержания собственного имущества в разных странах решается одинаково. Тот, кто владеет недвижимым имуществом, обязан его содержать в хорошем качестве, заниматься ремонтом и т.п.

В статье мы не будем рассматривать такие обязательные затраты, которые несет собственник в рамках проживания в собственной недвижимости: оплату электричества, отопления, холодного водоснабжения и канализации, капитального ремонта, вывоза мусора и др. То есть сделаем акцент только на определении оптимального варианта содержания дома в условиях проживания в загородном поселке.

Ежемесячно всем жильцам многоквартирных домов приходят квитанции об оплате коммунальных услуг, которыми они пользуются, где отображены статья содержание и ремонт помещений. Что входит в содержание и ремонт жилья в квитанции и как формируется тариф на данные услуги. В квитанции мы видим свернутый набор услуг, и отображается как:

- содержание;
- текущий ремонт;
- услуги по управлению или вознаграждение УК.

1. Содержание.

Существует минимальный перечень работ и услуг, которые УК обязана предоставить собственникам МКД. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290) [1].

Данное постановление в свое очередь разделено на 3 раздела, это:

- работы, для содержания несущих конструкций в многоквартирных домах;
- работы, необходимые для содержания инженерного оборудования, необходимого для качественного содержания дома;
- работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.

Общий перечень видов работ по статье Содержание представлен в Постановлении № 290 и включает затраты на аварийные работы, диспетчерское обслуживание, уборка лестниц в подъездах, лифтов, всего электрооборудования в доме и вообще любых инженерных систем дома, уборка придомовой территории и т.п.

Тариф на данные виды услуг утверждается собственниками на общем собрании и как правило не превышают среднюю установленную стоимость в городе Иркутске 18–22 р./м².

Также на общем собрании собственники могут принять решение об оказании дополнительных видах работ и услуг, такие как:

- услуги видеонаблюдения;
- услуги консьержа;
- услуги по охране имущества, находящегося на придомовой территории и т.д.

С общим перечнем обязательных работ и услуг можно ознакомиться на официальных источниках управляющих компаний.

2. Текущий ремонт.

К обязательным работам по ремонту и предупреждению ветшания и аварийного состояния домов относятся работы с фундаментом, по недопущению протекания грунтовых вод в цокольное помещение, работы с кровлей по недопущению попадания осадков на потолок квартир на верхних этажах, периодический осмотр всех несущих конструкций дома, периодический ремонт подъездов, периодический ремонт всех инженерных систем, замена счетчиков, лампочек и т.п.

Проведение выполнения необходимых работ УК предоставляет на утверждение собственникам план необходимых работ, накопленные средства по статье текущий ремонт и на общем собрании собственники его утверждают. План может быть составлен на 1–3 и более лет. Расчет по статье текущий ремонт на каждый дом производится индивидуально после осмотра технического состоя-

ния с учетом выполнения всех необходимых работ и составления необходимого плана. Стоимость начисления по данной статье в среднем 3–5 р./м².

3. Вознаграждение УК.

Сумма вознаграждения при управлении домом не определяется законодательством, а зависит от условий, прописанных в договоре МКД с УК.

В среднем по г. Иркутску он составляет 12,5 % от затрат на содержание и текущий ремонт в зависимости от УК.

Как правило, вознаграждение УК отображается в квитанции как Услуги и работы по управлению МКД, оказываемые в соответствии с правилами осуществления деятельности по управлению МКД, утвержденные постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 [2].

В нашем примере мы рассмотрим несколько иной вариант многоквартирного проживания — в загородном коттеджном поселке, которым так же нужно управлять. Рассмотрим формы управления и содержания данного поселка (рис.). Ряд ученых уже изучали данную проблему, однако мы сделаем акцент именно на стоимостном моменте при выборе формы управления поселком [3–5].



Проект поселка таун-хаусов в Иркутском районе

Нами видится два основных варианта управления таким ТСН: ТСН, которая выполняет работы собственными силами, или ТСН заключает договор подряда с управляющей компанией. В таблице приведем основные затраты, которые, на наш взгляд, должен нести поселок на свое содержание и ремонт общего имущества. В поселке под общим имуществом можно считать общие дороги, мусорные площадки, систему электроснабжения, систему холодного водоснабжения и водоотведения, шлагбаум на въезде в поселок, септик, видеонаблюдение и др. Поскольку, скорее всего, затраты на ремонт общего имущества в любом случае будут осуществляться в рамках подрядных работ, то они будут одинаковыми при любых вариантах управления. Поэтому важно провести анализ именно затрат на содержание и управление поселком и сравнить их при разных вариантах управления.

Отметим, что по проекту поселка в нем ожидается строительство 60–70 блокированных домов общей площадью 120 м². Итого общая площадь поселка составит 7200 м² жилья.

Сравнение вариантов управления поселком

Виды затрат	Периодичность работ	Стоимость всего, ТСН, р./мес.	Затраты, р./м ²	Стоимость всего, ТСН плюс УК, р./мес.	Затраты, р./м ²
<i>Содержание</i>					
Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточно	18 432	2,56	18 432	2,6
Содержание освещения поселка	Ежедневно	25 000	3,47	3 600	0,5
Работы, необходимые для надлежащего содержания инженерно-технического оборудования	Ежедневно	60 000	8,33	30 000	4,2
Уборка территории	Ежедневно	90 000	12,5	90 000	12,5
Дендролог	Раз в неделю	20 000	2,77	20 000	2,8
<i>Управление</i>					
Бухгалтер (затраты на управление при найме УК)	Ежедневно	50 000	6,94	46 440	6,5
Председатель ТСН	Ежедневно	40 000	5,55	40 000	5,6
Юрист (аутсорсинг)	Раз в неделю	15 000	2,08		
<i>Накопительная часть</i>					
Накопительная часть (обслуживание дорог)	Ежемесячно	36 000	5	36 000	5
<i>Всего</i>		354 432	49,2	284 472	39,5

Соответственно при форме управления ТСН при оказании всего спектра необходимых услуг получается стоимость обслуживания 49,2 р./м², не учитывая налоговых отчислений организации. При этом еще порядка 1 % будет составлять налог на прибыль в соответствии с Налоговым кодексом РФ при выборе упрощенной системы налогообложения у ТСН. Также потребуются затраты на содержание счета в банке.

В случае если ТСН отдает на подряд все содержание поселка, то затраты на содержание получаются 39,5 р./м². То есть на 10 р./м² дешевле. Это обусловлено тем, что при небольшой площади поселка, содержание собственных электриков, сантехников, юриста, бухгалтера обходятся дороже, чем если нанимать на эти работы Управляющую компанию. В целом затраты могут быть еще сокращены в первое время, если отказаться от услуг дендролога, но в какой-то момент общественные пространства поселка придут в запустение, и тогда нуж-

но будет разово обращаться к фирмам по ландшафтному дизайну, чтобы привести все в порядок.

Подводя итоги наших расчетов, получается, что выгоднее обслуживать загородный поселок, если собственники, создав первоначально ТСН, на общем собрании примут решение о найме на содержание поселка силами управляющей компании.

Список использованных источников

1. О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме») : постановление Правительства РФ от 3 апр. 2013 г. № 290 : (ред. от 29 июня 2020 г.). — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_144804 (дата обращения: 11.04.2023).

2. О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами : постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416. — URL: <https://base.garant.ru/70379374> (дата обращения: 11.04.2023).

3. Зиновьева О.П. О некоторых аспектах содержания общего имущества коттеджных поселков / О.П. Зиновьева. — DOI 10.18522/2313-6138-2022-9-4-14. — EDN JMIWGV // Вестник юридического факультета Южного федерального университета. — 2022. — Т. 9, № 4. — С. 107–112.

4. Князева Н.В. Тарифы на содержание имущества общего пользования в зоне коттеджной застройки: экономико-правовые аспекты и назначение судебной экспертизы / Н.В. Князева, Е.А. Каменева. — DOI 10.33983/2075-1826-2021-2-103-114. — EDN TLJMZA // Менеджмент и бизнес-администрирование. — 2021. — № 2. — С. 103–114.

5. Князева Н.В. Практические аспекты финансово-экономической экспертизы установления тарифов на обслуживание имущества общего пользования в коттеджных поселках / Н.В. Князева, К.С. Павлова. — DOI 10.14451/2.148.33. — EDN GRKECP // Вопросы экономики и права. — 2020. — № 148. — С. 33–46.

Информация об авторах

Астафьев Сергей Александрович — доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: astafievsa@mail.ru.

Ковальчук Денис Анатольевич — магистрант, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: denis_irk@inbox.ru.

Authors

Astafyev Sergey Aleksandrovich — D.Sc. in Economics, Professor, Head of the Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: astafievs@mail.ru.

Kovalchuk Denis Anatolievich — Master's Student, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: denis_irk@inbox.ru.