

УДК 332.871.3

ББК 65.441

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ ЭКЗАМЕН РУКОВОДИТЕЛЕЙ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ КАК СПОСОБ МИНИМИЗАЦИИ РИСКОВ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

**Ю.Д. Субботина, канд. экон. наук, доцент, доцент кафедры предпринимательства
и экономической безопасности**

Электронный адрес: ydsbotina@mail.ru

Пермский государственный национальный исследовательский университет, 614990, г. Пермь, ул. Букирева, 15

Е.Д. Литвинова, директор

Электронный адрес: Lik_perm@mail.ru

НП «Центр делового взаимодействия организаций социальной сферы “ЛИК”», 614058, г. Пермь, ул. Маяковского, 48

Рассмотрена сфера ЖКХ и присущие ей проблемы. С 1 сентября 2014 г. вступил в действие Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», предусматривающий лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами. В соответствии с положениями закона управляющие организации, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны до 1 мая 2015 г. получить лицензию. В основу проводимого исследования была положена гипотеза о взаимосвязи качества знаний руководителей управляющих компаний и количества регистрируемых нарушений законодательства. Исходя из гипотезы, была поставлена цель – выявить силу предполагаемой взаимосвязи. Для исследования был выбран эмпирический метод исследования, путем проведения тестирования и расчета коэффициента корреляции. В исследовании приняли участие десять руководителей управляющих компаний Пермского края. Они дважды проходили квалификационное тестирование. Затем результаты сопоставлялись с количеством выявленных нарушений. В итоге был вычислен коэффициент, который показал наличие обратной связи между сопоставляемыми переменными. Полученные результаты показали, насколько значим уровень профессиональных знаний для руководителя в процессе работы, а также выявили слабые места, которые могут негативно сказаться на качестве предоставляемых услуг потребителям. Полученные результаты могут быть полезны органам государственной власти для тщательной проработки вопросов лицензирования и обеспечения достаточных условий для эффективного функционирования управляющих компаний.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, управляющие компании, квалификационный экзамен, лицензирование, факторы, способствующие развитию теневых явлений.

В настоящее время жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) представляет собой одну из крупнейших отраслей российской экономики [14, с. 58]. Реформирование жилищно-коммунального комплекса обусловлено социально значимым характером жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ), являющихся средством жизнеобеспечения населения [15, с. 62].

От устойчивой работы объектов жизнеобеспечения населения, соблюдения нормативных параметров содержания помещений жилищного фонда напрямую зависит уровень жизни населения. В связи с этим внимание к состоянию ЖКХ со стороны государственных органов и потребителей возрастает многократно. И, как показывает практика, уровень развития коммунальной системы в России намного уступает необходимому уровню.

Государство предпринимает значительные усилия для повышения надежности функционирования объектов коммунального хозяйства, однако этих мер оказывается недостаточно, они не приносят ожидаемых результатов, так как не были комплексными.

Основная причина заключается в отсутствии инвестиций, которые обеспечили бы отрасли переход на инновационные технологии.

Реформа в сфере ЖКХ продолжается длительный период и принесла некоторые институциональные изменения в сферу. ЖКХ перешло на рыночные отношения, появились новые участники – управляющие компании (УК), товарищества собственников жилья (ТСЖ). И основываются данные отношения на договоре. В итоге рынок переполнен различными «недобросовестными» субъектами.

Наиболее актуальными проблемами в данной сфере остаются нарушения правил содержания общего имущества в многоквартирных домах, технической эксплуатации и ремонта жилищного хозяйства, самовольное переустройство и перепланировка гражданами жилых помещений, нарушения требований при определении размера платы за коммунальные услуги и установлении платы за жилищные услуги и нарушения требований к раскрытию информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере

управления многоквартирными домами. Эти правонарушения наносят серьезный урон эффективному развитию отрасли.

В условиях конкуренции в сфере ЖКХ в связи с появлением большого числа управляющих организаций и пропорциональным ростом правонарушений у государства возник вопрос, какие меры необходимо предпринять для того, чтобы управляющие компании не чувствовали себя безнаказанно. В связи с этим с 2016 г. меры контроля ужесточаются. Одним из наиболее важных средств влияния на сложившуюся ситуацию является законодательное регулирование, обеспечивающее борьбу с неправомерными действиями. В 2016 г. вступает в силу закон, по которому управляющие компании будут подвергаться штрафу в случае, если начислят лишние деньги по тарифам или за некачественно оказанную услугу. Уникальность нововведения заключается в том, что управляющие компании теперь будут платить штрафы за ошибки перед потребителями услуг.

Наличие проблем обусловлено рядом причин нормативно-правового и организационного характера. Можно выделить следующее:

1) отсутствует контроль за соблюдением качества оказания жилищно-коммунальной услуги (ЖКУ) на муниципальном уровне;

2) существуют сложности в комплектовании предприятий ЖКХ квалифицированным кадровым персоналом;

3) недостаточен уровень информационного взаимодействия субъектов жилищно-коммунального комплекса (ЖКК) и населения по вопросам качества предоставляемых ЖКУ;

4) отсутствие ориентированного на интересы клиента подхода в оказании ЖКУ [15, с. 63].

Определенный интерес вызывает практика контроля за деятельностью организаций в сфере ЖКХ в различных странах мира.

Например, в Швеции интересы арендаторов квартир защищает специальный жилищный суд, главной целью которого является решение жилищно-коммунальных проблем. Кроме этого, значительную роль в защите законных интересов граждан играет «Шведский союз квартиросъемщиков». Эта членская организация призвана помогать, если есть какие-либо вопросы относительно прав как арендатора, так и собственника [19].

Подобный институт защиты прав потребителей существует в США и выступает ускорителем процесса выселения неплатежеспособного арендато-

ра. Главной особенностью американского жилищного суда является то, что в его полномочия входит рассмотрение уголовных дел. Типичные уголовные дела, которые могут оказаться в жилищном суде, – ненадлежащее содержание здания или дома [20].

Доля основных фондов ЖКХ составляет более 25% от общего объема основных фондов экономики. В ЖКХ России заняты более 5 млн человек. В отрасли осуществляют деятельность свыше 66,8 тыс. предприятий разных форм собственности [7].

Сегодня сфера ЖКХ – стабильный рынок. Преимуществом рынка оказания жилищно-коммунальных услуг является стабильность и обеспеченность его существования: данный сектор экономики «обречен» на вечное существование ввиду его социального характера и отсутствия вариантов его замещения. Объем спроса на жилищно-коммунальные услуги легко прогнозируется, что позволяет строить долгосрочную экономическую политику [14, с. 68].

В данной сфере работает 36 000 организаций, из них 16000 – управляющие компании. Эти организации обеспечивают 2 млн рабочих мест и 4 трлн руб. годового оборота. Ежегодный объем собираемых платежей за жилищно-коммунальные услуги составляет 1,3 трлн руб. (94% от всех возможных платежей) [4, с. 43]. Для США данный показатель составляет около 40% [18]. Инвестиционный потенциал сферы оценивается в 500 млрд руб. и эффективностью 40%. В результате реформирования сфера стала центром государственно-частного партнерства, в нее было привлечено 227 млрд руб. частных инвестиций [7]. Управление многоквартирными домами осуществляется на основе профессиональной деятельности. Финансовая гибкость выражена в возможности управлять денежными средствами и перенаправлять их.

К слабым сторонам отрасли можно отнести несовершенство и неэффективность федерального законодательства в секторе жилищно-коммунального хозяйства, неудовлетворительное техническое состояние большинства многоквартирных жилых домов, высокая степень изношенности инженерных коммуникаций, несбалансированность договорных отношений между управляющими организациями и поставщиками ресурсов, отсутствие заинтересованности управляющих компаний в энергосбережении. Низкая рентабельность (около 5% в стоимости за жилищно-коммунальные услуги). Снижение в бюджете РФ расходов на сферу ЖКХ можно увидеть на рис. 1.



Рис. 1. Расходы на сферу ЖКХ в бюджете РФ [1]

Для сравнения, данный показатель в структуре расходов бюджета Казахстана составляет 12% [6].

Особое внимание обратим на расходы, связанные с оплатой коммунальных услуг жителей многоквартирных домов в России.

Согласно данным ООО «Рейтинговое агентство "РИА Рейтинг"» [13] среднемесячный объем расходов на ЖКУ на среднюю семью региона составляет 3132 руб. Для сравнения, в США средняя стоимость коммунальных услуг на семью составляет 157,53 долл. США, или 5686 руб. [17]¹.

Между тем, ЖКХ – одна из самых проблемных сфер общественных отношений, насыщенная неопределенностью, злоупотреблениями и нарушениями прав граждан.

Крупные денежные потоки в сфере ЖКХ, а также произошедшие в результате приватизации и реформирования указанной сферы изменения – ослабление государственного и отсутствие общественного контроля – сделали ее привлекательной для различных преступных элементов.

Как показывают различные исследования, эта сфера поражена многими корыстно-хозяйственными преступлениями, совершаемыми путем злоупотребления должностными полномочиями (ст. 285 УК РФ) и хищения с присвоением или растратой с использованием своего служебного положения (ч. 3 ст. 160 УК РФ). Нередки случаи мошеннических действий (ч. 3 ст. 159 УК РФ) и злоупотребления полномочиями (ст. 201 УК РФ). Так, по данным сайта МВД России в 2012 г. выявлено 173 тыс. преступлений экономической направленности, удельный вес которых в общем числе зарегистрированных преступлений составил 7,5%. В 2013 г. данный показатель составил 141,2 тыс. (6,4%), за январь-октябрь 2014 г. он достиг 101 тыс. (5,5%). Материальный ущерб от данного вида преступлений в 2012, 2013, 2014 гг. составил соответственно 144,85 млрд руб., 229,86 млрд руб. и 177,79 млрд руб. [4, с. 43].

В результате сфера ЖКХ зачастую становится точкой конфликта во взаимоотношениях как между поставщиками и потребителями энергии, так и между обществом и властью. Такая конфронтация приводит к тупиковым ситуациям и создает социальную напряженность.

Опасность теневых действий, связанных с оказанием жилищно-коммунальных услуг населению, в последние годы резко возросла именно потому, что они приобретают все более организованный и масштабный характер, причиняют значительный ущерб интересам граждан.

Появлению теневых действий в сфере ЖКХ способствуют три группы факторов – экономические, социальные и правовые. К экономическим факторам, способствующим развитию теневых явлений в рассматриваемой отрасли, относятся уплачиваемые налоги.

Сфера ЖКХ сегодня – это конкурентный рынок, в котором борются множество экономических

субъектов. Данные экономические субъекты не освобождаются от уплаты различных налогов, которые установлены налоговым законодательством государства. Многие субъекты совершают теневые действия из-за низкой собираемости коммунальных платежей и из-за высокой налоговой нагрузки.

К социальным факторам относятся низкий уровень жизни населения, высокий уровень безработицы и низкий уровень заработной платы. Данные факторы оказывают влияние на объемы собираемых платежей за оказанные услуги. Многие пользователи коммунальных услуг имеют долги перед ресурсонабжающими организациями и не в силах их погасить.

Совершение теневых явлений влечет за собой нанесение ущерба правам граждан и оказывает влияние на их финансовое состояние, так как население страны – это основной «покупатель» услуг ЖКХ.

На сегодняшний день, по данным экспертов, в силу того, что не сформирован качественный и профессиональный рынок жилищных услуг, совокупные финансовые потери граждан составляют около 160 млрд руб. в год, в т. ч. [9]:

– 65 млрд руб. – злоупотребление правом распоряжения деньгами со стороны управляющих организаций и их преднамеренные банкротства;

– 7,5 млрд руб. – одновременное выставление квитанций за услуги разными компаниями на оплату ЖКУ;

– 1 млрд руб. – выписка квитанций от компаний-однодневок;

– 85 млрд руб. – техническая безграмотность специалистов.

Согласно п. 1 ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме [5, с. 11].

Главная цель проведения реформы в сфере ЖКК – создание комфортной среды проживания граждан, повышение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг при одновременном снижении затрат на их предоставление, обеспечение доступности качественного жилищно-коммунального обслуживания для всех групп и категорий населения, соблюдение принципа социальной справедливости и обеспечение социальной защиты всего населения. Проведение преобразований в сфере ЖКК – сложный и многоэтапный процесс, в котором должны согласовываться вопросы принятия и реализации административных, технических, технологических, институциональных, финансовых, социальных, политических и других экономически обоснованных решений. Весь этот процесс должен сопровождаться компетентно организованной информационно-разъяснительной работой, направленной на формирование у населения потребности активного участия в процессе преобразований в этой жизненно важной сфере национально-благосостояния [16, с. 58].

¹ В пересчете на дату составления рейтинга ООО «Рейтинговое агентство "РИА Рейтинг"».

Для того чтобы снизить уровень социальной напряженности и повысить ответственность УК перед собственниками жилья, Федеральный закон Российской Федерации от 04 мая 2011 г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» [10] обязывает УК получить лицензию для осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Лицензирование как один из механизмов будет осуществляться для предотвращения ущерба правам, законным интересам, жизни или здоровью граждан. Задачами лицензирования являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений юридическим лицом, его руководителем и иными должностными лицами, индивидуальным предпринимателем, его уполномоченными представителями [11].

Жилищный кодекс РФ в п.1–6 ст.193 предьявляет ряд требований к соискателям лицензии:

1. Регистрация лицензиата. Соискатель лицензии должен быть зарегистрирован в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории РФ. Юридические лица или ИП, зарегистрированные на территории иностранных государств, к управлению многоквартирным домом (МКД) не допускаются.

2. Должностному лицу необходимо иметь квалификационный аттестат. Для получения такого аттестата соискатель лицензии должен сдать квалификационный экзамен на право управления МКД. Без наличия квалификационного аттестата должностное лицо не допускается к управлению МКД.

3. Отсутствие неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления.

4. Отсутствие в реестре лиц, в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации.

5. Отсутствие информации об аннулировании лицензии.

6. Соблюдение требований к раскрытию информации [2].

Следует отметить, что даже после получения лицензии решающий голос остается за жителями дома, т.к. они имеют право отказаться от управляющей компании.

Обслуживание домов без лицензии будет считаться серьезным нарушением и чревато наказанием: для должностных лиц – штраф от 50 000 до 100 000 руб. или дисквалификация на срок до трех лет, для индивидуальных предпринимателей – от 100 000 до 250 000 руб. или дисквалификацию на срок до трех лет, для юридических лиц – штраф в размере от 150 000 до 250 000 руб.

Предполагается, что лицензирование управляющих компаний изменит рынок коммунальных услуг. Неэффективные и проблемные компании уйдут с рынка после жалоб жителей, которые влияют на отзыв лицензии. Их место займут компании, добросовестно исполняющие свои функции.

Чтобы получить лицензию, директора управляющих компаний должны сдать квалификационный экзамен, состоящий примерно из 100 вопросов на знание законов в сфере ЖКХ.

Лицензию не получают управляющие компании, директора которых имеют непогашенные судимости за тяжкие и особо тяжкие преступления, УК, не зарегистри-

рованные на территории России, а также компании, не отчитывающиеся о своей деятельности. Если директор управляющей компании не сдаст квалификационный экзамен, компания останется без лицензии.

После введения лицензирования Государственная жилищная инспекция (ГЖИ) сможет не только штрафовать УК за нарушения, но и забирать лицензию. Чтобы сменить управляющую компанию, жильцам больше не нужно будет голосовать на общих собраниях и обращаться в суд. Теперь, чтобы избавиться от недобросовестной УК, достаточно написать жалобу в ГЖИ [3].

По жалобе собственника многоквартирный дом могут забрать у управляющей компании, а если наберется 15% таких домов из всего жилого фонда УК, лицензию заберут. Лицензирование УК по замыслам разработчиков закона делает прозрачной схему начисления платежей за ЖКХ: будет введен единый стандарт оплаты коммунальных услуг.

Можно сделать вывод о том, что многие управляющие компании не смогут выполнить все предъявляемые требования. По прогнозным данным уже к концу 2017 г. с рынка уйдет около 35% управляющих организаций.

Но одним из самых важных и необходимых условий, которое должно быть выполнено, является наличие у должностного лица квалификационного аттестата. Для получения такого аттестата соискатель лицензии должен сдать квалификационный экзамен на право управления многоквартирным домом (МКД). Без наличия квалификационного аттестата должностное лицо не допускается к управлению МКД.

Квалификационный экзамен руководителей УК – методика, направленная на выявление уровня знаний, включающая в себя одно или несколько кратких максимально информативных испытаний (заданий).

Квалификационный тест состоит из 100 вопросов, которые разделены на 6 блоков:

- основы государственного правового регулирования в жилищной сфере;
- правовые основы управления многоквартирными домами, раскрытие информации о деятельности;
- нормативное регулирование предоставления жилищных услуг;
- нормативное регулирование предоставления коммунальных услуг;
- основы трудового законодательства и нормативно-правовые акты, регулирующие деятельность в сфере газоснабжения, пожарного надзора, охраны труда, санитарно-эпидемиологического благополучия;
- нормативно-правовое регулирование в сфере энергосбережения и энергетической эффективности.

Квалификационный экзамен проводится в форме компьютерного тестирования. Для успешной сдачи квалификационного экзамена претенденту необходимо правильно ответить на 86 вопросов из 100 за 2 часа [12]. Рассматриваемая мера контроля направлена на оценку качества знаний руководителя и способствует минимизации ущемления прав граждан на достойное качество жизни.

В декабре 2014 г. руководители УК сдавали пробный квалификационный экзамен. Результаты представлены в табл. 1².

² По данным тестирования АНО «Институт инновационных технологий».

Таблица 1

Результаты сдачи пробного экзамена

№ тестируемого	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Результат, %	73	79	63	55	70	75	69	59	67	77

Необходимо отметить, что для получения квалификационного аттестата необходимо ответить на 86% вопросов. Таким образом, из 10 тестируемых пробный тест никто не сдал.

Если рассматривать полученные результаты в разрезе 6 основных блоков, то качество сдачи будет следующим (табл. 2).

Таблица 2

Результаты сдачи пробного экзамена по блокам

Теоретический блок	Процент сдачи
Основы государственного правового регулирования в жилищной сфере	56
Правовые основы управления многоквартирными домами, раскрытие информации о деятельности	57
Нормативное регулирование предоставления жилищных услуг	57
Нормативное регулирование предоставления коммунальных услуг	58
Основы трудового законодательства и нормативно-правовые акты, регулирующие деятельность в сфере газоснабжения, пожарного надзора, охраны труда, санитарно-эпидемиологического благополучия	55
Нормативно-правовое регулирование в сфере энергосбережения и энергетической эффективности	60

Для того чтобы оценить связь между показателями, посчитаем коэффициент корреляции:

$$Kop = \frac{\sum(x_i - \bar{x})(y_j - \bar{y})}{\sqrt{\sum(x_i - \bar{x})^2 * \sum(y_j - \bar{y})^2}} = \frac{-86.58}{236.56} = -0.36, \quad (1)$$

где X_i – результат сдачи пробного экзамена; \bar{X} – средний результат сдачи; Y_i – количество нарушений по видам; \bar{Y} – среднее количество нарушений.

Значение коэффициента корреляции показывает, что существует обратная средняя связь, т.е. чем лучше качество знаний руководителей, тем меньше число совершенных преступлений.

На основании полученных результатов можно выделить наиболее вероятные риски для сферы ЖКХ:

– риск нарушения прав человека на комфортные условия жизни;

- риск завышения стоимости жилищно-коммунальных услуг;
- риск нарушения условий договора на управление многоквартирным домом;
- риск снижения качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;
- риск аннулирования уже полученной лицензии;
- риск привлечения к административной или уголовной ответственности.

После сдачи пробного квалификационного экзамена, тестируемым была предложена 72-часовая подготовка к экзамену и возможность снова пройти пробный тест.

После недельного обучения качество сдачи теста значительно улучшилось. Результаты представлены в табл. 3.

Таблица 3

Результаты сдачи итогового экзамена

№ тестируемого	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Результат, %	93	99	83	75	90	95	89	79	87	97

Результаты сдачи итогового экзамена по блокам представлены в табл. 4.

Таблица 4

Результаты сдачи итогового экзамена по блокам

Теоретический блок	Процент сдачи
Основы государственного правового регулирования в жилищной сфере	71
Правовые основы управления многоквартирными домами, раскрытие информации о деятельности	79
Нормативное регулирование предоставления жилищных услуг	88
Нормативное регулирование предоставления коммунальных услуг	85
Основы трудового законодательства и нормативно-правовые акты, регулирующие деятельность в сфере газоснабжения, пожарного надзора, охраны труда, санитарно-эпидемиологического благополучия	75
Нормативно-правовое регулирование в сфере энергосбережения и энергетической эффективности	80

В среднем процент сдачи теста увеличился на 22%, то есть проверка знаний и прохождение обучения снизили вероятность наступления риска на 20%.

Законодательством РФ установлен крайний срок получения лицензии. Управляющие организации обязаны получить лицензии до 1 мая 2015 г. [8].

Можно сделать вывод о том, что многие руководители УК не смогут сдать квалификационный

экзамен. По прогнозным данным уже к концу 2015 г. с рынка уйдет около 35% управляющих организаций.

Итак, проверка знаний руководителей управляющих компаний – эффективный метод снижения вероятности наступления риска в сфере ЖКХ, так как:

1. Это избавит сферу от неэффективных и недобросовестных управляющих организаций.

2. Снизит количество совершаемых противоправных действий в отношении жителей.
3. Обеспечит жителей домов нормативным уровнем жилищно-коммунальных услуг.
4. Сделает более прозрачной деятельность управляющих организаций.
5. Жители домов будут тщательнее относиться к выбору управляющей организации.
6. Будет способствовать развитию конкурентной среды в отрасли.
7. Сделает сферу ЖКХ гибкой и соответствующей требованиям времени.

Квалификационный экзамен руководителей управляющих организаций позволит выявить профессиональные кадры и повысить квалификацию сотрудников УК, что пойдет отрасли только на пользу.

Вопросы экзамена имеют очень узкую специализацию и требуют высокого уровня знаний в соответствующей области. В связи с этим встает вопрос об обеспечении возможности подготовки, в том числе и действующих руководителей управляющих организаций, к сдаче экзамена.

Закон о лицензировании управляющих компаний позволит решить и внутренние проблемы. Одна из основных – вопрос с кадрами. Во многих регионах нет учебных заведений, где можно получить специальность в сфере управления жилым фондом. Поэтому экзамен выявит квалифицированных специалистов, снизит текучесть кадров, повысит качество обслуживания МКД и оказания услуг.

Процесс лицензирования должен оказать положительное влияние на такие показатели отрасли:

- степень удовлетворенности населения жилищно-коммунальными услугами (количество жалоб и обращений населения по вопросам ЖКХ);
- уровень инвестиционной активности в ЖКХ;
- обеспечение соблюдения нормативов государственных социальных стандартов по обслуживанию населения в области жилищно-коммунального хозяйства;
- снижение потребления топливно-энергетических ресурсов (ресурсосбережение) в отрасли.

Основным достижением вводимой меры защиты будет снижение количества теневых явлений, вследствие чего деятельность отрасли станет прозрачной и понятной для потребителя.

Правительство Пермского края считает, что небольшое количество управляющих компаний сможет обеспечить наилучшее качество оказания услуг. Примером может послужить г. Оренбург, в котором на данный момент действует всего три управляющих компаний.

Для того чтобы добиться поставленных целей, необходимо использовать уже имеющийся опыт лицензирования управляющих компаний, в частности прохождения сотрудниками УК квалификационного экзамена. На наш взгляд, данная мера является наиболее эффективной, так как, не обладая необходимым уровнем специализированных знаний, не-

возможно качественно предоставлять услугу. Квалификационный экзамен руководителей УК показал свою высокую эффективность за прошедший год, именно поэтому сейчас велика вероятность того, что испытание будут проходить и председатели ТСЖ.

Список литературы

1. *Единый портал бюджетной системы Российской Федерации*. URL: <http://budget.gov.ru/> (дата обращения: 23.08.2015).
2. *Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.08.2015)*.
3. *Инспекции государственного жилищного надзора Пермского края*. URL: <http://iggn.permkrai.ru/> (дата обращения: 26.08.2015).
4. *Квалификация коррупционных преступлений в сфере экономики*. Курс лекций: учеб. пособие / под ред. А.М. Багмета. М.: Юнити-Дана, 2015. 215 с.
5. *Коробко В.И.* Экономика многоквартирного дома: учеб. пособие. М.: Юнити-Дана, 2012. 303 с.
6. *Национальная бюджетная сеть Казахстана*. URL: <http://budget.kz/kuda-idut-byudzhethnyedengi/> (дата обращения: 23.08.2015).
7. *Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации*. URL: <http://minstroyrf.ru/> (дата обращения: 7.09.2015).
8. *О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации: Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2014 г. N 255-ФЗ*. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
9. *О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации: Пояснительная записка к проекту Федерального закона*. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
10. *О лицензировании отдельных видов деятельности: Федеральный закон от 04.05.2011 N 99-ФЗ (ред. от 14.10.2014) (04 мая 2011 г.)*. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
11. *О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами: Постановление Правительства от 28 октября 2014 г. N 1110*. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
12. *Об утверждении порядка проведения квалификационного экзамена, порядка определения результатов квалификационного экзамена, порядка выдачи, аннулирования квалификационного аттестата, порядка ведения реестра квалификационных аттестатов, формы квалификационного аттестата, перечня вопросов, предлагаемых лицу, претендующему на получение квалификационного аттестата, на квалификационном экзамене: Приказ Министерства*

строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 5 декабря 2014 г. №789/пр. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

13. *Расходы населения на услуги ЖКХ – рейтинг регионов 2014*. URL: <http://riarating.ru/infografika/20140815/610626645.html> (дата обращения: 25.08.2015).

14. *Скрипник О.Б.* Реформирование институциональной системы и среды рынка жилищно-коммунальных услуг. М.: Финансы и статистика, 2007. 207 с.

15. *Скрипник О.Б.* Реформирование жилищно-коммунального комплекса на региональном уровне. М.: Финансы и статистика, 2012. 104 с.

16. *Скрипник О.Б.* Социальная политика в сфере жилищно-коммунальных комплексов регионов. М.: Финансы и статистика, 2012. 168 с.

17. *Стоимость жизни в США*. URL: http://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=United+States (дата обращения: 25.08.2015).

18. *Economic Impacts of the Housing Sector*. URL: <http://govinfo.library.unt.edu/> (дата обращения: 15.08.2015).

19. *The Housing Market*. URL: <http://work.sweden.se/plan-your-move/finding-a-home/> (дата обращения: 7.09.2015).

20. *What is Housing Court?* URL: <http://www.wisegeek.com/what-is-housing-court.htm> (дата обращения: 7.09.2015).

Получено: 08.11.2015.

References

1. *Edinyiy portal byudzhetoj sistemyi Rossijskoj Federatsii* [The single portal of the budgetary system of the Russian Federation]. Available at: <http://budget.gov.ru/> (accessed 23.08.2015).

2. RF Federal Law «Housing Code of the Russian Federation» of December 29, 2004 N 188-FZ (red. of 13.07.2015) (as amended by Federal Law of 30.08.2015). (In Russian).

3. *Inspektzii gosudarstvennogo zhilishchnogo nadzora Permskogo kraja* [Inspections state housing supervision of the Perm region]. Available at: <http://iggn.permkrai.ru/> (accessed 26.08.2015).

4. *Kvalifikatsiya korrupcionnyih prestupleniy v sfere ekonomiki*. Kurs lektsiy: uchebnoe posobie. [Qualification of corruption crimes in the economic sphere. Lectures: Tutorial]. Ed. by A.M. Bagmeta. YuNITI-DANA Publ. 2015. 215 p.

5. Korobko V.I. *Ekonomika mnogokvartirnogo doma: uchebnoe posobie* [The economy of an apartment building: The textbook]. Yuniti-Dana Publ. 2012. 303 p.

6. *Natsionalnaya byudzhetskaya set' Kazahstana* [National Budget Network of Kazakhstan]. Available at: <http://budget.kz/kuda-idut-byudzhetye-dengi/> (accessed 23.08.2015).

7. *Ministerstvo stroitelstva i zhilishchno-kommunalnogo hozyaystva Rossijskoj Federatsii* [The

Ministry of Construction and Housing and Utilities of the Russian Federation]. Available at: <http://minstroyrf.ru/> (accessed 7.09.2015).

8. RF Federal Law «Amendments to the Housing Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation and Invalidating Certain Provisions of Legislative Acts of the Russian Federation» of July 21, 2014 № 255 FZ. (In Russian).

9. The explanatory note to the draft Federal Law «Amendments to the Housing Code of the Russian Federation». (In Russian).

10. RF Federal Law «On licensing certain types of activities» of May 4, 2011 № 99 FZ (red. of October 14, 2014). (In Russian).

11. Decision of the Government «On licensing business management of apartment buildings» of October 28, 2014 № 1110. (In Russian).

12. Order of the Ministry construction and housing and communal services of the Russian Federation «On approval of the qualifying examination, the procedure for determining the results of the qualifying examination of the issuance, cancellation of the qualifying certificate of the order of keeping the register of certificates of competence, qualification certificate form, the list of issues proposed by the person claiming to receive a qualification certificate for the qualifying exam» of December 5, 2014 № 789. (In Russian).

13. *Rashodyi naseleniya na uslugi ZhKH - reyting regionov 2014* [Household spending on housing and communal services - Ranking of Regions in 2014]. Available at: <http://riarating.ru/infografika/20140815/610626645.html> (accessed 25.08.2015).

14. Skripnik O.B. *Reformirovanie institutsionalnoj sistemy i sredy ryinka zhilishchno-kommunalnykh uslug* [Reform of the institutional system and environment of the market of housing services]. Finansi i statistika Publ. 2007. 207 p.

15. Skripnik O.B. *Reformirovanie zhilishchno-kommunalnogo kompleksa na regionalnom urovne* [Reform of housing and communal services at the regional level]. Finansi i statistika Publ., 2012. 104 p.

16. Skripnik O.B. *Sotsialnaya politika v sfere zhilishchno-kommunalnykh kompleksov regionov* [Social policy in the sphere of housing and communal complex of the region]. Finansi i statistika Publ., 2012. 168 p.

17. *Stoimost zhizni v SShA* [The cost of living in the United States]. Available at: http://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=United+States (accessed 25.08.2015).

18. *Economic Impacts of the Housing Sector*. Available at: <http://govinfo.library.unt.edu/> (accessed 15.08.2015).

19. *The Housing Market*. Available at: <http://work.sweden.se/plan-your-move/finding-a-home/> (accessed 7.09.2015).

20. *What is Housing Court?* Available at: <http://www.wisegeek.com/what-is-housing-court.htm> (accessed 7.09.2015).

The date of the manuscript receipt: 08.11.2015.

QUALIFYING EXAMINATION FOR DIRECTORS OF HOUSING MANAGEMENT COMPANIES AS A WAY TO MINIMIZE RISKS IN THE HOUSING AND UTILITIES SECTOR

Yuliya D. Subbotina, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor

E-mail: ydsbbotina@mail.ru

Perm State University; 15, Bukireva st., Perm, 614990, Russia

Ekaterina D. Litvinova, Director

E-mail: Lik_perm@mail.ru

Center of business cooperation for organizations of social sphere «ЛИК», 48, Mayakovskogo st., Perm, 614058, Russia

The article considers the housing and utilities sector and its problems. The Federal Law № 255-FZ of July 21, 2014, which entered into force on September 1, 2014, provides for licensing of multi-apartment buildings management. In accordance with the provisions of the law, companies carrying out management of multi-apartment buildings are obliged to obtain a license until May 1, 2015. According to the hypothesis underlying the research conducted, there is relationship between the quality of directors' knowledge and the number of violations of the law having been recorded. Guided by the hypothesis, the authors set a goal to reveal the power of the alleged relationship. An empirical method in the form of testing and calculating the correlation coefficient was chosen as a method of the research. The study involved ten directors of housing management companies of the Perm region. They underwent qualification testing twice. Then the results were compared with the number of violations. As a result, the coefficient was calculated, which revealed an inverse relationship between the compared variables. The obtained results showed to what extent the level of professional knowledge is important for directors in their work and also identified the weaknesses that can adversely affect the quality of services provided to consumers. The results can be useful for public authorities to study the licensing issues and ensure adequate conditions for the effective functioning of housing management companies.

Keywords: housing and utilities sector, housing management company, qualifying examination, licensing, factors contributing to the development of shadow effects.

Просьба ссылаться на эту статью в русскоязычных источниках следующим образом:

Субботина Ю.Д., Литвинова Е.Д. Квалификационный экзамен руководителей управляющих компаний как способ минимизации рисков в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Вестник Пермского университета. Сер. «Экономика» = Perm University Herald. Economy. 2016. № 1(28). С. 167–174.

Please cite this article in English as:

Subbotina Y.D., Litvinova E.D. Qualifying examination for directors of housing management companies as a way to minimize risks in the housing and utilities sector // Vestnik Permskogo universiteta. Seria Ekonomika = Perm University Herald. Economy. 2016. № 1(28). P. 167–174.