

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ КОНКУРСНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ БЮДЖЕТНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ¹

1. Описание стандарта

Стандарт направлен на совершенствование системы управления объектами недвижимости в бюджетной сфере, оптимизацию использования бюджетных средств в результате внедрения профессионального конкурсного управления объектами недвижимости в бюджетной сфере на договорной основе с привлечением специализированных энергосервисных компаний (ЭСКО).

В настоящее время в российской практике отсутствует профессиональное управление объектами недвижимости бюджетных учреждений. По существу, руководители этих учреждений выполняют несвойственные им функции по управлению данными объектами недвижимости. Это, в свою очередь, приводит к неэффективному использованию финансовых средств на содержание этих объектов. Прежде всего, неэффективность управления находит проявление в нерациональном расходовании средств на содержание, ремонт зданий и расточительном потреблении энергоресурсов (тепла, воды). Внедрение профессионального конкурсного управления объектами недвижимости в бюджетной сфере на договорной основе с привлечением энергосервисных компаний даст возможность установить экономические взаимоотношения между собственником объекта недвижимости, поставщиком энергоресурсов, управляющей организацией и энергосервисной компанией предусматривающие стимулы для эффективного управления объектами недвижимости бюджетных учреждений.

Основные условия внедрения эффективного управления объек-

тами недвижимости в бюджетной сфере будут обеспечены, если:

- управление этими объектами недвижимости будет осуществлять профессиональная управляющая организация, которая сама будет заключать договоры на коммунальное обслуживание бюджетных учреждений;

- в договорах на управление объектами недвижимости бюджетной сферы будут предусмотрены стимулы к ресурсосбережению: в частности, часть сэкономленных в результате ресурсосбережения средств будет направляться на материальное стимулирование управляющей организации, а остальные средства – на внедрение энергосберегающих технологий.

Следует отметить, что в сфере управления коммерческой недвижимостью эти виды бизнеса в последнее время достаточно успешно развиваются. Профессиональная управляющая организация, привлеченная по конкурсу на договорной основе, может непосредственно заниматься организацией и оптимизацией поставки коммунальных и иных услуг, а может нанимать энергосервисную компанию для оказания услуг по энергосбережению. Привлечение к управлению объектами недвижимости в бюджетной сфере энергосервисных компаний предполагает разработку типового договора об энергосберегающих услугах между управляющей организацией и энергосервисной компанией. В договоре на управление объектами недвижимости, а также в договоре об услугах по энергосбережению должны быть предусмотрены положения о стимулировании энергосбережения и эффективного использования бюджетных средств на содержание зданий для всех участников энергосберегающих мероприятий.

Важная отличительная черта этой практики состоит в том, что

управляющая организация несет полную ответственность перед собственником, как за физическое состояние здания, так и за поставку необходимых ресурсов, и располагает для этого зафиксированными в договоре ресурсами. Профессиональное управление объектами недвижимости бюджетной сферы предполагает разделение ответственности: – за непосредственную деятельность бюджетного учреждения по оказанию услуг; и – за эффективную организацию эксплуатации здания этого учреждения – между руководителем учреждения (директором школы, главврачом) и управляющей организацией.

В этом случае управляющая организация занимается не только оптимизацией режимов потребления ресурсов, но и улучшением состояния здания с целью сокращения нерациональных энергетических потерь. Экономический интерес управляющей организации будет состоять в том, чтобы за счет относительно недорогих, окупаемых в рамках срока действия договора на управление, мероприятий по ресурсосбережению (например, утепления здания) сократить потребность в покупаемых ресурсах. Для проведения работ по модернизации и утеплению зданий управляющая организация может привлекать внебюджетные источники финансирования, расплачиваясь за них из эффекта от сокращения закупок ресурсов. В итоге:

- в краткосрочный период за счет эффективной деятельности профессиональной управляющей организации происходит переориентация бюджетных расходов из текущих (оплата потребляемых ресурсов, в т.ч., потерь воды, тепла) в капитальные (модернизация зданий);

- в среднесрочный период, при заключении нового договора на управление происходит до-

¹ Из «Библиотека лучшей практики в сфере муниципального управления»; www.urbaneconomics.ru.