

## ЭКОНОМИКА

УДК 338.2

КЛЮЧЕВЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ

Матюшкина И.А., Прокопова Д.Д.

Брянский государственный университет имени академика И.Г. Петровского, г. Брянск

Жилищно-коммунальное хозяйство является базовой отраслью экономики России, которая обеспечивает жизнедеятельность каждого человека, организации, территории и страны в целом. Эффективность ее развития и реформирования определяет потенциал повышения уровня и качества жизни населения. В статье авторы определяют роль жилищно-коммунального хозяйства в обществе, выявляют ключевые проблемы развития ЖКХ с точки зрения потребителей жилищно-коммунальных услуг и основных производителей этих услуг, определяют «узкие места» в работе государственных органов, разрабатывающих и реализующих жилищную политику в РФ

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, Россия, потребители жилищно-коммунальных услуг, платформа ГИС ЖКХ.

DOI 10.22281/2542-1697-2023-02-04-09-15

Качество жизни российских граждан определяет состояние наиболее важных отраслей государственного управления. К таковым относится и сфера жилищно-коммунального хозяйства. Базовыми элементами, формирующими систему ЖКХ России, являются такие элементы как дорожно-мостовое хозяйство, электро- и теплоснабжение, водоотведение и водоснабжение, эксплуатация жилищного фонда, благоустройство придомовых территорий многоквартирных домов. Одна только коммунальная энергетика России потребляет порядка 45% тепла и 20% электроэнергии, кроме того, в сфере ЖКХ нашей страны находится больше 25% основных фондов. Сфера ЖКХ – это сфера, которая обуславливает уровень и качество жизни каждого человека, в связи с этим проведение реформы этой сферы является социально-значимым направлением реализации государственной политики и очень сложным, с точки зрения ее реализации [6, с. 468].

Обращаясь к теоретико-практическим исследованиям развития сферы ЖКХ в настоящее время можно сказать, что существует большое количество научных публикаций, которые ее анализируют. Однако, изучая эти публикации можно отметить, что чаще авторами формулируются общие проблемы развития отрасли, без углубленного изучения какого-либо направления развития и проблемы. Т. Отдельные авторы перечисляют общие проблемы или направления развития сферы ЖКХ. В частности, исследование, проведенной Обороним С.А. содержит перечисление потенциальных и наиболее важных с его точки зрения направлений, таких как создание новых жилых фондов, внедрение мониторинга основных фондов отрасли, модернизацию общей коммунальной инфраструктуры и т.д.

Ряд авторов обращает свое внимание на анализ влияния цифровых трансформаций общества на развитие сферы ЖКХ нашей страны. Так, например, Ежова Л.С., Веслова А.О., Хацкелевич А.Н. на основе анализа результатов, проводимых различными экспертными центрами и онлайн-платформами интервью и опросов выявляют взаимосвязь между уровнем развития цифровизации экономики России и развитием городской среды с точки зрения ЖКХ. Ряд авторов считает, что одним из базовых направлений повышения качества управления транспортом, инфраструктурой города (или муниципалитета) и жилищно-коммунальным хозяйством является внедрение технологий Интернета вещей. К таким авторам можно отнести В.С. Кирееву, Ю.Е. Власову, Э.Б. Тлесову, У.Ж. Шалболову. Однако не все авторы с этим согласны. Есть другая точка зрения, согласно которой, в краткосрочной перспективе цифровизация отрасли ЭКХ является невозможной. Они доказывают это на

примере анализа работы ГИС ЖКХ, при этом отмечают, что в долгосрочном периоде эффект появиться в областях, которые пересекаются с ЖКХ, поэтому необходимо внедрение цифровых решений в эту сферу [7, с. 27].

Еще одним из направлений является вектор исследований связанный с анализом доли частного бизнеса в ЖКХ. Кольцова Т.А., Бакунова Т.В. в исследованиях говорят о необходимости уменьшения доли крупного бизнеса и введение жесткого государственного контроля в транспорте, ЖКХ и энергетике.

Важным направлением развития сферы ЖКХ является повышение энергоэффективности и внедрение механизмов частно-государственного партнерства. На рисунке 1 представлены перспективные направления развития жилищно-коммунального хозяйства.

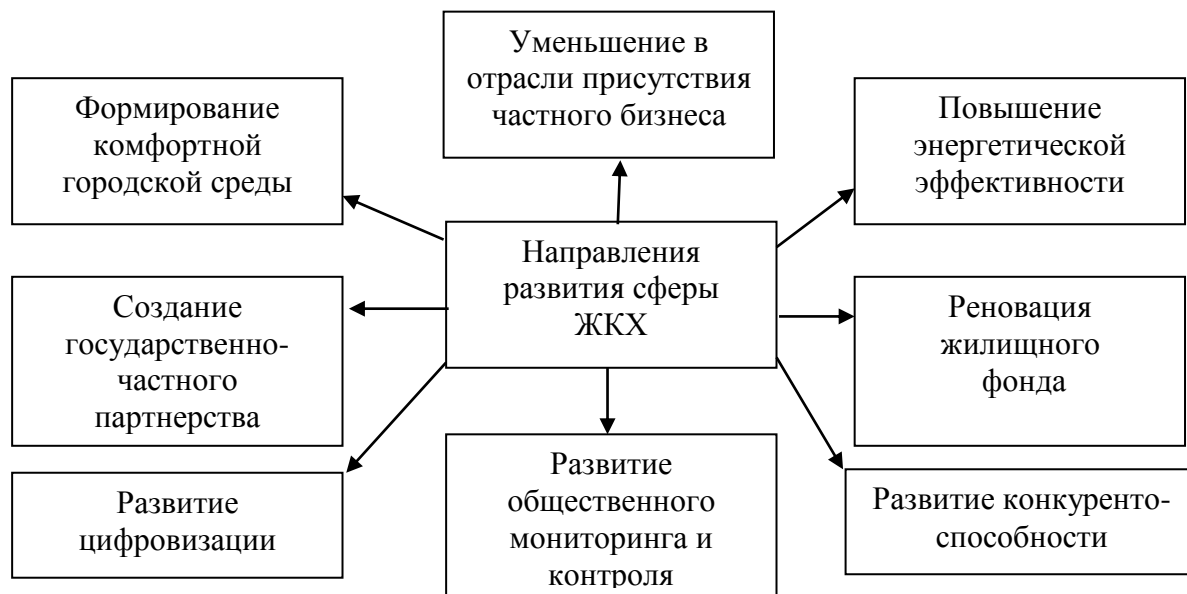


Рисунок 1 – Перспективные направления развития жилищно-коммунального хозяйства [7, с. 29]

Таким образом можно сделать вывод, что наиболее популярным направлениям развития отрасли в современной России относится: формирование системы общественного контроля и повышение прозрачности мониторинга деятельности предприятий ЖКХ, снижение доли частных компаний в отрасли, цифровая трансформация жилищных коммунальных услуг, формирование новых подходов к управления конкурентоспособностью бизнес-структур в ЖКХ, рост энергоэффективности услуг.

Далее проанализируем ключевые проблемы, связанные с развитием ЖКХ. В настоящее время жилищное законодательство Российской Федерации продолжает развиваться. Многие изменения связаны с проводимой законодательством общей политикой реформирования жилищной сферы. Одно из направлений подобного реформирования заключается во введении в жилищное законодательство положений о государственном жилищном надзоре.

К сожалению, в жилищной сфере часто присутствуют нарушения. Правами жильцов в области жилищного хозяйства часто пренебрегают, предоставляя некачественные услуги и т.д. Для того, чтобы этого не происходило органы исполнительной власти осуществляют государственный жилищный надзор (контроль). Для улучшения сферы жилищно-коммунального хозяйства следует обратить внимание на деятельность её участников: потребителей коммунальных и жилищных услуг, органов исполнительной власти, управляющих организаций, застройщиков и др.

На рисунке 2 представлены общесистемные проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства, сформулированные на основе анализа и обобщения результатов исследования различных авторов. Это те проблемы, которые определяют качество

предоставления услуг ЖКХ и общую эффективность сферы [1, с. 9].



Рисунок 2 – Общесистемные проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства

Далее проанализируем ключевых проблем в сфере жилищно-коммунальных услуг, составленный на основе систематизации обращений пользователей услуг данной сферы в Государственные жилищные инспекции субъектов Российской Федерации (рис. 3).

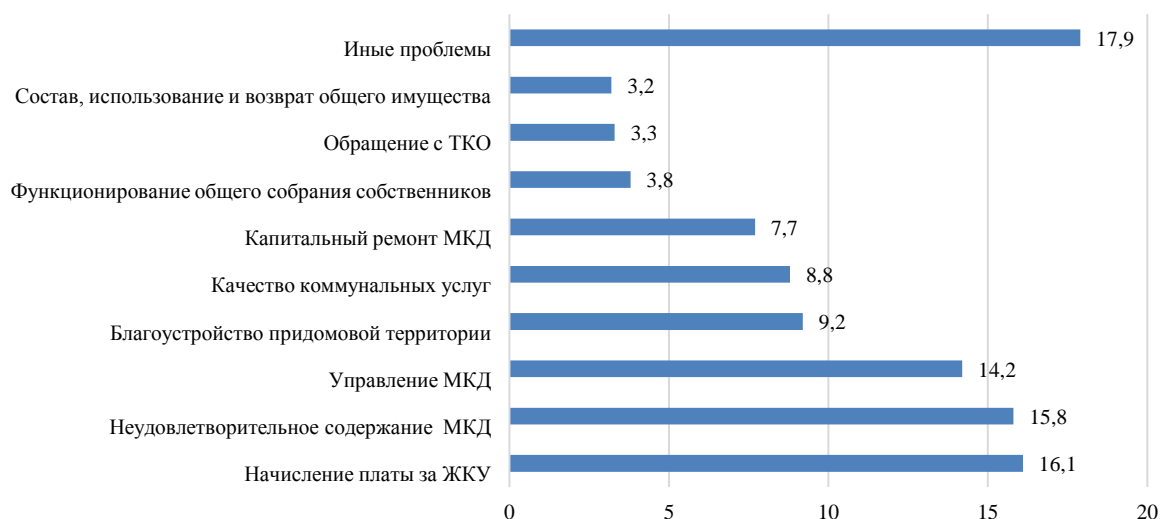


Рисунок 3 – Рейтинг ключевых проблем в сфере ЖКХ в 2022 году, в % от поступивших заявлений [3, с. 14]

Анализ начнем с диагностики ключевого элемента системы потребления услуг ЖКХ, а именно жителей многоквартирных домов. Одной из наиболее важных проблем сферы жилищно-коммунального хозяйства потребители услуг считают проблему начисления платы за жилищно-коммунальные услуги. Ее в качестве основной в заявлениях отмечают 16,1% потребителей.

Большое количество жалоб поступало от потребителей по вопросам неудовлетворительного содержания и ремонта МКД (15,8%), а также управления

многоквартирными домами (14,2%). С каждым годом растет число платформ обратной связи для граждан. Жители частного сектора и многоквартирных домов уже перестали обращаться напрямую к поставщику услуг. Вместо этого они предпочитают подать жалобу на поставщиков в органы государственной власти. Это ухудшает процесс взаимодействия между жителями и управляющими/ресурсоснабжающими организациями [2, с. 177].

Для решения этой проблемы главы субъектов продолжают предлагать новые средства взаимодействия (группы в Вконтакте, чаты в Whats'up и т.д.). К сожалению, это ни к чему не приводит. Решение выявленной проблемы возможно за счет совершенствования механизмов осуществления своих полномочий общего собрания собственников МКД, закрепленных в ст. 44-48 Жилищного кодекса РФ. Для решения большинства проблем, которые возникают в МКД, в большинстве случаев достаточно провести общее собрание собственников жилья (далее – ОСС). Ежегодное ОСС считается обязанностью собственников помещений в многоквартирном доме. Его проведение необходимо для принятия решения о необходимых работах для содержания общего имущества МКД и распределения средств, накопленных на текущий ремонт. Да, обязанностью управляющей организации является сезонный осмотр общего имущества. Но решение по перечню выполняемых работ принимают именно собственники.

Второй проблемой со стороны собственников является отказ от повышения тарифов. Считается, что плата за жилищно-коммунальные услуги высока. Но в то же время мало кто задумывается о повышении цен на ресурсы. Для обслуживания многоквартирного дома нужно большое количество ресурсов, таких как работники, время, деньги, оборудование и материалы. Все тарифы на содержание общего имущества Калужской области рассчитываются исходя из площади квартиры в соответствии с затратами управляющей компании. Например, в Обнинске тарифы выше, чем в Калуге, поэтому обслуживание домов там также на более высоком уровне. Плата за содержание общего имущества в МКД в Обнинске составляет примерно 20 рублей за 1 кв.м, в то время как в Калуге жители МКД платят около 12 рублей за кв. метр. Вместе с тем, жилье в Обнинске больше по площади. За такую плату жители требуют отличное обслуживание, и управляющая компания может себе это позволить. В то время как в Калуге большинство жилищного фонда находится в удручающем состоянии [4, с. 105].

Таким образом, подходим к проблеме с поставщиками жилищных услуг, а именно управляющими организациями. В настоящее время работа управляющей компании мало ценится, дворники получают низкую заработную плату. Персонал управляющих компаний по большей части состоит из руководителя, секретаря, диспетчера и двух инженеров. Конечно, такой штат сотрудников не позволяет всесторонне подходить к вопросам обслуживания многоквартирных домов. Вместе с тем, управляющих компаний не так много. В Калужской области после недавнего лишения лицензий УК, на некоторые управляющие компании в г. Калуге по постановлению органов власти приходится в среднем по 150 домов. Таким образом, своевременное обслуживание жилищного фонда в настоящее время затруднительно.

При учете тарифа на содержание общего имущества, особенно в аварийных или маленьких (двухэтажных) домах, содержание сводится к минимуму. Но именно такие дома нуждаются в обслуживании больше всего, так как они построены уже давно. Возможно, именно по статье текущий ремонт необходимо создать «общий котел» как для средств, накопленных по статье на капитальный ремонт [7, с.24].

Такой вывод приводит к следующей проблеме в жилищно-коммунальном хозяйстве субъектов Российской Федерации – работа государственных органов, разрабатывающих и реализующих жилищную политику в РФ.

Государство периодически разрабатывает законодательные акты по реализации государственной жилищной политики. Можно выделить несколько стратегических целей, достижение которых актуально, но труднодоступно:

- устранение аварийного и ветхого жилья;

- организация жилищной консультации населения;
- повышение эффективности управления многоквартирными и жилыми домами и др.

Устранение аварийного жилья является очень актуальной проблемой в нашей стране. Разумеется, разработаны программы по переселению граждан из аварийного жилья, но проблема заключается в сроках их реализации. Большому количеству людей приходится годами добиваться переселения из домов с обвалившейся крышей. Конечно, проблема заключается в финансировании, но не менее важным считается процесс оформления документации [5, с. 349].

Процесс признания дома аварийным очень затруднительный, особенно для домов, где живет мало людей, в том числе пенсионеров. Для начала нужно признать дом аварийным, что включает в себя сбор документов, проведение общего собрания собственников, экспертизы сроком от 10 до 30 дней (на платной основе). После подачи заявления решение принимает межведомственная комиссия (срок рассмотрения обращения – 30 дней). Для издания распоряжения требуется еще 30 дней. Когда дом признан аварийным, с собственниками заключают соглашение о размере возмещения и сроках изъятия квартир и земельного участка. После этого жители ждут расселение и возмещение (сроки не определены или запланированы через несколько лет). Для ускорения процесса люди периодически посещают органы власти и привлекают телевидение.

Вместе с тем, не все знают, что нужно делать в той или иной ситуации. Часто люди обращаются в прокуратуру для решения своих вопросов. Естественно, прокуратура перенаправляет обращения в Администрацию или в Государственную жилищную инспекцию. Ответы государственных служащих не всегда понятны заявителям, так как работники цитируют жилищное законодательство. Для решения вопроса необходимо проводить консультации, личные приемы с жителями, чтобы они знали куда обращаться в конкретных ситуациях [8, с. 21].

Жители многоквартирных домов часто жалуются на бездействие управляющих организаций. Существует федеральный закон «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» от 02.05.2006 №59-ФЗ, в котором прописаны требования к обращению и сроки рассмотрения обращений. В данном законе указано, что проверка проводится по нарушениям, указанным в обращении. Часто люди пишут обращение, в котором указана одна проблема, но просят специалиста посмотреть и другие проблемы многоквартирного дома. При этом, специалист объясняет заявителям, что это считается превышением полномочий, но люди считают, что органы государственной власти защищают управляющие организации. Такие ситуации также зависят от грамотности граждан в части законодательства РФ.

В муниципальных районах с обслуживанием жилищного фонда меньше проблем, чем в городе, потому что мало многоквартирных домов. Но присутствуют проблемы износа инженерных коммуникаций и несущих конструкций дома. Это связано с тем, что дома старые и малоэтажные (маленький процент сбора средств). Для решения проблемы с качеством обслуживания многоквартирных домов следует не только повышать тарифы на ЖКХ, но и увеличить количество управляющих организаций в городах. Как было сказано ранее, на каждую управляющую компанию приходится большое количество домов из разных районов города. При увеличении количества обслуживающих организаций снизится нагрузка на работников сферы жилищно-коммунального хозяйства [4, с. 107].

Помимо этого, улучшить обслуживание МКД может развитие образования жителей в сфере ЖКХ. Это может привести к облегчению процесса решения проблем, переходу некоторых домов на непосредственный способ управления или ТСЖ.

Таким образом, необходимо всесторонне подходить к развитию сферы жилищно-коммунального хозяйства и учитывать интересы всех сторон.

#### Список использованных источников

1. Матюшкина, И. А. Ключевые проблемы развития органов местного



самоуправления в России / И. А. Матюшкина, Д. Н. Зародыш // Глобальный научный потенциал. – 2021. – № 8(125). – С. 176-178.

2. Гузикова, Л.А. Оценка эффективности реализации жилищной политики в регионах России / Л.А. Гузикова, Е.В. Плотникова. – Текст: непосредственный // Научный журнал НИУ ИТМО. Серия Экономика и экологический менеджмент. – 2020. – №4. – С. 3-15.

3. Куреева, Т. Д. Реализация жилищных программ государственной поддержки отдельных категорий граждан в Санкт-Петербурге / Т. Д. Куреева. - Текст: электронный // Молодой ученый. - 2021. - № 49 (391). - С. 105-107. - URL: <https://moluch.ru/archive/391/86116/> (дата обращения: 22.10.2023).

4. Лихобабин, В.К. Ценовой подход в реализации жилищной политики / В.К. Лихобабин, А.С. Плотникова // Потенциал интеллектуально одаренной молодежи – развитию науки и образования: Материалы X междунар. конф. – Астрахань, 2021. – С. 347-352.

5. Матюшкина, И. А. Проблемы и перспективы развития рынка транспортных услуг в современных условиях / И. А. Матюшкина, С. А. Ситник // Экономика и предпринимательство. – 2017. – № 2-2(79). – С. 467-471.

6. Кемайкин, Н.К. Направления развития ЖКХ России / Н.К. Кемайкин, М.Н. Павленков.- Текст : непосредственный // Вестник Томского государственного университета. Экономика. – 2020. - №51. – С. 22-34

7. Матюшкина, И. А. Цифровая трансформация предприятий обрабатывающей промышленности / И. А. Матюшкина, М. Ю. Серегина // Экономика. Социология. Право. – 2023. – № 2(30). – С. 19-25.

#### Сведения об авторах

Матюшкина Ирина Алексеевна - кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики и управления Брянского государственного университета имени академика И.Г. Петровского. Адрес: 241036, Россия, г. Брянск, ул. Бежицкая, 14. E-mail: [vuyakova@yandex.ru](mailto:vuyakova@yandex.ru)

Прокопова Дарья Дмитриевна – студент 2 курса направления подготовки 38.03.01 Экономика Брянского государственного университета имени академика И.Г. Петровского. Адрес: 241036, Россия, г. Брянск, ул. Бежицкая, 14. E-mail: [d.tarelko2001@mail.ru](mailto:d.tarelko2001@mail.ru)

UDC 338.2

### KEY PROBLEMS OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES DEVELOPMENT IN MODERN RUSSIA

Matyushkina I.A., Prokopova D.D.

Bryansk State Academician I.G. Petrovski University, Bryansk

Housing and communal services is the basic branch of the Russian economy, which ensures the vital activity of every person, organization, territory and the country as a whole. The effectiveness of its development and reform determines the potential for improving the level and quality of life of the population. In the article, the authors define the role of housing and communal services in society, identify the key problems of housing and communal services development from the point of view of consumers of housing and communal services and the main producers of these services, identify "bottlenecks" in the work of state bodies developing and implementing housing policy in the Russian Federation

*Keywords: housing and communal services, Russia, consumers of housing and communal services, GIS housing and communal services platform.*

#### References

1. Matyushkina, I. A. Key problems of development of local self-government bodies in Russia / I. A. Matyushkina, D. N. Zarodish // Global scientific potential. – 2021. – № 8(125). – Pp. 176-178.

2. Guzikova, L.A. Evaluation of the effectiveness of the implementation of housing policy in

the regions of Russia / L.A. Guzikova, E.V. Plotnikova. – Text : direct // Scientific journal of NIU ITMO. Economics and Environmental Management series. – 2020. – No. 4. – Pp. 3-15.

3. Kureeva, T. D. Implementation of housing programs of state support for certain categories of citizens in St. Petersburg / T. D. Kureeva. - Text : electronic // Young scientist. - 2021. - № 49 (391). - Pp. 105-107. - URL: <https://moluch.ru/archive/391/86116/> / (accessed: 04/27/2022).

4. Likhobabin, V.K. Price approach in the implementation of housing policy / V.K. Likhobabin, A.S. Plotnikova // The potential of intellectually gifted youth for the development of science and education: Materials of the X International Conference – Astrakhan, 2021. – Pp. 347-352.

5. Matyushkina, I. A. Problems and prospects of development of the transport services market in modern conditions / I. A. Matyushkina, S. A. Sitnik // Economics and entrepreneurship. – 2017. – № 2-2(79). – Pp. 467-471.

6. Kemaykin, N. K. Directions of development of housing and communal services of Russia / N.K. Kemaykin, M.N. Pavlenkov.- Text : direct // Bulletin of Tomsk State University. Economy. – 2020. - No.51. – Pp. 22-34.

7. Matyushkina, I. A. Digital transformation of manufacturing enterprises / I. A. Matyushkina, M. Yu. Seregina // Economy. Sociology. The right. – 2023. – № 2(30). – Pp. 19-25.

#### **Author`s information**

Matyushkina Irina Alekseevna - Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Economics and Management of the Bryansk State University named after Academician I.G. Petrovsky. Address: 241036, Bryansk, Bezhitskaya str., 14. E-mail: [vuyakova@yandex.ru](mailto:vuyakova@yandex.ru)

Prokopova Darya Dmitrievna – 2nd year student of the direction of preparation 38.03.01 Economics orientation of the Bryansk State University named after Academician I.G. Petrovsky. Address: 241036, Bryansk, Bezhitskaya str., 14. E-mail: [d.tarelko2001@mail.ru](mailto:d.tarelko2001@mail.ru)