

ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ СФЕРЫ ЖКХ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ВОРОНЕЖ

© 2019 О. М. Фокина, О. В. Сютин

*Российская академия народного хозяйства при президенте Российской Федерации,
Воронежский филиал (Воронеж, Россия)*

Сфера жилищно-коммунального хозяйства является социально значимой и ее стабильное функционирование является залогом успешного социально-экономического развития каждого региона и страны в целом. Реформирование жилищно-коммунального хозяйства направлено на формирование условий для предоставления качественных услуг населению при сохранении комфортных условий для проживания.

Ключевые слова: управление, реформирование, модернизация, жилищно-коммунальное хозяйство, региональная экономика.

Реформа жилищно-коммунального хозяйства в России продолжается уже третье десятилетие, однако, по мнению экспертов достижение результатов [7] остается на относительно низком уровне, а проведение реформы сталкивается с рядом проблем.

Реформирование ЖКХ ориентировано на обеспечение качественных условий проживания, снижение издержек и как следствие тарифов при сохранении высокого качества коммунальных услуг и смягчение для населения процесса реформирования. Приоритетным направлением, отраженным в «Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года» [2] является формирование комфортных условий для проживания, отдыха и жизнеобеспечения населения.

Проблемными вопросами в ходе реформирования продолжают оставаться высокая зависимость компаний, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги от дотаций из бюджета, а также привлечения частных подрядных организаций к управлению и эксплуатации жилья. Что касается тарифов на предоставляемые услуги, то темпы их роста превышают рост уровня доходов населения.

В настоящее время состояние жилищного фонда в России оценивается как неудовлетворительно. Это связано с высоким

уровнем износа основных фондов (70-75 %), около 5 % жилых зданий и инфраструктуры находятся в крайне неудовлетворительном состоянии и подлежат сносу. Все это привело к росту аварийности на коммунальных объектах в 5 раз за последние 10 лет [8]. Оценка состояния основных фондов позволяет констатировать недостаточно финансирование на их эксплуатацию и капитальный ремонт, а также неэффективность использования имеющихся в распоряжении денежных средств. Сфера ЖКХ продолжает оставаться высокочрезвычайно затратной и характеризуется значительными материальными потерями, низкой зарплатой и отсутствием увеличения прибыли.

Несмотря на отмеченные проблемы сфера ЖКХ остается привлекательным видом хозяйственной деятельности. Объем предоставляемых услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства в денежном выражении оценивается в 4,1 трлн. руб. в год, что составляет более 5,7 % валового внутреннего продукта России [2]. Следует отметить, что в нестабильной финансовой ситуации жилищно-коммунальное хозяйство продолжает оставаться стабильным сектором экономики за счет наличия гарантированного спроса на производимые товары, работы и услуги. Вместе с тем, отрасль обладает существенным потенциалом повышения эффективности, который обуславливается высоким платежом при низких тарифах и высоком уровне потерь. В настоящее время, для бизнеса сформировано комфортное законодательство. Принято более 30 соответствующих нормативных правовых актов.

Фокина Ольга Михайловна – Российская академия народного хозяйства при президенте Российской Федерации, Воронежский филиал, к. э. н., доцент omfokina@mail.ru.

Сютин Олег Владимирович – Российская академия народного хозяйства при президенте Российской Федерации, Воронежский филиал, магистрант.

Таким образом – жилищная сфера включает в себя виды деятельности по строительству и реконструкции жилого фонда, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, а также управление, содержание и ремонт жилья. По данным Федеральной службы государственной статистики [5], жилищный фонд в РФ оценивается 3,3 млрд. кв. м, включая площадь многоквартирных домов – 2,4 млрд. кв. м., которые составляют основную часть (более 70 %) и требуют эффективного управления.

В соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации [6] управление многоквартирными домами осуществляется собственниками жилых помещений, товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управляющей организацией.

Управляющие компании в сфере ЖКХ являются новым субъектом, их деятельность является несомненно актуальной, однако сами компании не имеют достаточного опыта управления и ведения хозяйственной деятельности многоквартирных домов, что порождает ошибки в принятии управленческих решений. По данным Федеральной службы государственной статистики по Воронежской области [4] только в г. Воронеже 314 управляющих организаций, включая 155 товариществ собственников жилья и 19 жилищно-строительных кооперативов, обслуживающие 4892 дома общей площадью 28537,555 тыс. кв. м., что составляет около 70 % всего городского жилого фонда.

Согласно ч. 4 ст. 19 ЖК РФ необходимо вести учет жилищного фонда [6] в установленном Правительством РФ порядке. Государственный учет предполагает наличие информации о месторасположении объекта, его качественном и количественном составе, оценку технического состояния и уровня благоустройства придомовой территории, оценку стоимости объектов жилищного фонда и изменении этих показателей. Государственный учет предусматривает техническую инвентаризацию и оформление технического паспорта жилых помещений с указанием соответствия установленным требованиям к жилым объектам.

Содержание имущества многоквартирного дома в надлежащем виде осуществляется [1] в соответствии с установленными требованиями законодательства РФ по санитарно-эпидемиологической обстановке, тех-

ническому регулированию, защите прав потребителей соблюдению пожарной безопасности. Комплекс мер предусматривает:

- поддержание установленных мер по безопасности многоквартирного жилого дома;

- сохранение жизни и здоровья граждан, а также из имущества, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

- доступ к помещениям многоквартирного дома всех собственников жилья и соблюдение прав и законных интересов всех заинтересованных лиц;

- поддержание инженерных коммуникаций и оборудования приборов учета в работоспособном состоянии, обеспечивающих бесперебойно предоставление услуг проживающим в многоквартирном доме [5].

Управляющая компания несет ответственность перед собственниками за ненадлежащее оказание услуг и согласно действующему законодательству на основании решения общего собрания собственников они имеют право отказаться от ее услуг в одностороннем порядке.

На органы местного самоуправления возлагается право проведения в установленном Правительством РФ порядке проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в случае, если собственниками многоквартирного года в течение года не выбран способ управления жилым домом.

Для создания условий управления многоквартирным домом со стороны органов местного самоуправления реализуются мероприятия:

- 1) по обеспечению равных условий деятельности всех организаций вне зависимости от их организационно-правовой формы;

- 2) предоставляются бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов;

- 3) оказывается содействие по повышению уровня квалификации и обучению лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами;

- 4) проводят конкурсы среди управляющих организаций.

Таким образом, управление жилищно-коммунальным фондом должно строиться на взаимодействии заинтересованных участников. С одной стороны, на управляющие компании возлагается функция посредника между ресурсоснабжающими организациями и конечными потребителями, должен

вносить вклад в развитие всей страны. С другой стороны, потребитель должен получать своевременно качественные услуги, отвечающие всем нормам и правилам жилищной эксплуатации. Помимо этого, каждый житель должен ясно и чётко понимать, за что он платит, и какие тарифы ему определены. Следовательно, обоснованию тарифа и планированию затрат на эксплуатацию [9] многоэтажных домов необходимо уделять должное внимание.

ЛИТЕРАТУРА

1. Постановление Правительства Воронежской области от 31 декабря 2015 года №1060 об утверждении государственной программы Воронежской области «Обеспечение качественными жилищно-коммунальными услугами населения Воронежской области» (с изменениями на 1 октября 2019 года). – [Электрон. ресурс] – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/432883509>.
2. Об утверждении Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года [Текст]: Распоряжение Правительства от 26.01.2016 г. № 80-р // Распоряжение. – 2016.
3. Анисимова, Н. А. Организационно-экономический механизм внедрения ресурсосберегающих инноваций в коммунальной сфере / Н. А. Анисимова, А. В. Гусятникова // Научный вестник Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Экономика и предпринимательство. – 2017. – № 1 (14). – С. 27-34.
4. Воронежстат: [сайт]. – [Электрон. ресурс] – Режим доступа: <http://www.voronezhstat.gks.ru>.
5. Жилищное хозяйство в России. 2016: Стат. сб./ Росстат. – Ж72 М., 2016. – 63 с. – [Электрон. ресурс] – Режим доступа: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/jil-hoz-16.pdf>.
6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 02.12.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.12.2019) – [Электрон. ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/.
7. Реформа ЖКХ. – [Электрон. ресурс] – Режим доступа: <https://www.reformagkh.ru/>.
8. Реформа ЖКХ Официальный сайт. Раскрытие информации. – [Электрон. ресурс] – Режим доступа: <https://reformazkh.ru/>.
9. Попов, В. Г. Конкурентное совершенствование системы планирования затрат, включаемых в тариф на содержание и ремонт жилья / В. Г. Попов, Н. А. Анисимова, Т. И. Смотровая // Современная экономика: проблемы и решения. – 2019. – № 6 (114). – С. 88-100.

TRENDS IN THE DEVELOPMENT OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES IN THE CITY DISTRICT OF VORONEZH

© 2019 O. M. Fokina, O. V. Syutin

Russian Academy of national economy under the President of the Russian Federation (Voronezh, Russia)

The sphere of housing and communal services is socially significant and its stable functioning is the key to successful socio-economic development of each region and the country as a whole. The reform of housing and communal services is aimed at creating conditions for the provision of quality services to the population while maintaining comfortable living conditions.

Keywords management, reform, modernization, housing and communal services, regional economy.