

УДК 338.246

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ**

Сметанко А.В.

д.э.н., доцент, заведующий кафедры государственного и муниципального управления

Институт экономики и управления

ФГАОУ ВО «Крымский федеральный университет им. В.И. Вернадского»

г. Симферополь, Россия

Черткова Я.А.

обучающаяся 3 курса

Направления подготовки 38.04.04.

«Государственное и муниципальное управление»

Институт экономики и управления

ФГАОУ ВО «Крымский федеральный университет им. В.И. Вернадского»

г. Симферополь, Россия

Аннотация

Жилищно-коммунальное хозяйство является одной из базовых отраслей экономики, предоставляющей населению жизненно важные услуги. Способность поддерживать нормальные условия жизнедеятельности населения, устойчиво обеспечивать ресурсами народное хозяйство определяет одну из важнейших качественных характеристик экономической системы – экономическую безопасность. Следовательно, необходимость совершенствования системы управления в жилищно-коммунальной сфере обуславливает актуальность исследования.

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

В статье были определены основные направления совершенствования и трансформационных процессов, затрагивающих сферу жилищно-коммунального хозяйства. Рассмотрены вопросы, связанные с нормативно-законодательной базой, регулирующей деятельность ЖКХ, с работой действующих предприятий, занимающихся предоставлением жилищно-коммунальных услуг. Выделены и проанализированы основные проблемы жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, муниципальное образование, законодательство, население, поставщики и потребители услуг, инфраструктура, тарифы.

***IMPROVEMENT OF THE MUNICIPAL HOUSING AND COMMUNAL
SERVICES MANAGEMENT SYSTEM***

Smetanko A.V.

*Doctor of Economics, Associate Professor, Head of the Department of State and
Municipal Administration*

*Crimean Federal University named after V.I. Vernadsky,
Simferopol, Russia*

Chertkova Ya.A.

3rd year student

Areas of study 38.04.04. "State and Municipal Management"

Institute of Economics and Management

*Crimean Federal University named after V.I. Vernadsky,
Simferopol, Russia*

Annotation

Housing and communal services is one of the basic branches of the economy that provides vital services to the population. The ability to maintain normal living conditions of the population, sustainably provide resources to the national economy determines one of the most important qualitative characteristics of the economic system – economic security. Consequently, the need to improve the management system in the housing and communal services sector determines the relevance of the study.

The main directions of improvement and transformation processes affecting the sphere of housing and communal services were identified in the article. The issues related to the regulatory and legislative framework regulating the activities of housing and communal services, with the work of existing enterprises engaged in the provision of housing and communal services are considered. The main problems of housing and communal services of the municipality are identified and analyzed.

Keywords: housing and communal services, municipal formation, legislation, population, suppliers and consumers of services, infrastructure, tariffs.

Жилищно-коммунальное хозяйство является одной из самых важных и крупных отраслей экономики Российской Федерации. По этой причине ЖКХ является главным элементом социально-экономической сферы, направленным на создание комфортного проживания для всего населения.

Социальная значимость деятельности данной сферы выступает в создании необходимых условий для безопасного и комфортного проживания граждан в населенных пунктах, влияющих на социальную стабильность населения, а также обеспечении жителей необходимыми коммунальными услугами без перебоев и соответствующего качества. К сожалению, в последнее время все чаще можно наблюдать минусы в сфере ее организации и

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

предоставления услуг гражданам, которые затем направляют свои жалобы в органы власти и распространяют в средствах массовой информации.

Совершенствование системы управления муниципальных образований, а также использование их потенциала в целом выступают основой успешного социально-экономического развития регионов и отдельно взятых административно-территориальных единиц. Именно наличие эффективной системы управления деятельностью муниципальных образований определяет качество и скорость предоставления услуг потребителю в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

На современном этапе мирового хозяйственного развития, когда во всех видах экономической деятельности наблюдается процесс постоянного сокращения издержек производства, важнейшей проблемой является создание системы управления жилищно-коммунальным хозяйством, которая могла бы обеспечить снижение ресурсоемкости данной сферы, достижения прибыльности предприятий. В условиях относительно низкого уровня доходов населения повышение уровня ресурсосбережения в сфере жилищно-коммунального хозяйства является условием стабильности общества, экономической и социальной безопасности.

Формирование новой системы экономических отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве предполагает принципиальное изменение как функций ее участников, так и механизма их взаимодействия и организации финансовых потоков. Трансформация отношений в данной сфере связана с проявлением объективной потребности в стимулировании инициативности менеджмента предприятий путем обеспечения возможности получения высоких доходов. Но в то же время важной остается проблема предотвращения негативных проявлений предпринимательской деятельности, обеспечения защиты общественных интересов.

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

Жилищно-коммунальное хозяйство в России является не только обширной и сложной моделью управления в экономике страны, но и важной социальной отраслью. Особую значимость в настоящее время представляет собой разработка эффективной системы управления жилищно-коммунальным хозяйством на уровне российских муниципальных образований, так как действующее российское законодательство, в частности Федеральный Закон №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», относит задачи организации электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом, а также других услуг жилищно-коммунального характера к вопросам местного значения муниципального образования.

Действующее законодательство закрепило за органами местного самоуправления решение достаточно широкого круга вопросов, касающихся обеспечения бесперебойного и надежного предоставления жилищно-коммунальных услуг потребителям в границах муниципальных образований, тем самым закрепив за государством обязательства по организации снабжения населения минимально необходимым комплексом услуг, обеспечивающих комфортное и безопасное проживание на территории муниципального образования [7].

Также важно отметить, что исходя из своих полномочий государство в лице местного самоуправления, выполняя функции планирования, организации и контроля в сфере жилищно-коммунальных услуг, по факту не может оказывать данные услуги и выступать их заказчиком, оно выступает связующим звеном между потребителями и производителями услуг, осуществляя соответствующее регулирование, проявляющееся в формировании институциональной среды, установлении нормативов и требований к качеству услуг в жилищно-коммунальной сфере.

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

В то же время жилищно-коммунальные услуги являются не обычным, рядовым предметом купли-продажи, поскольку связаны со многими сторонами общественных отношений. Наличие черт общественного блага в жилищно-коммунальном обслуживании обусловлено тем, что оно создает необходимые условия для проживания населения, а также использует важнейшие стратегические ресурсы государства, которые должны быть в полной мере доступны всем гражданам (которые не исключены из потребления в результате соперничества);

Полезный внешний потребительский эффект инфраструктуры ЖКХ распространяется на большую совокупность пользователей. Поэтому установить точную долю затрат на обслуживание каждого отдельного индивидуума в общем объеме затрат предприятий, которые предоставляют жилищно-коммунальные услуги, невозможно даже с теоретических позиций. Таким образом сама природа ЖКХ обуславливает объективную необходимость территориального организованного (местного) управления.

Несмотря на то, что на государственном уровне созданы определенные институциональные основы для развития сферы жилищно-коммунальных услуг, в том числе по привлечению в эту сферу частного капитала, жилищно-коммунальная сфера небольших территориальных образований характеризуется плохой регулируемостью и остается инвестиционно непривлекательной, что вызвано рядом причин.

Главная проблема сферы ЖКХ заключается в том, что с точки зрения потребителей услуг конечная цель и единственный заметный результат при данной деятельности должна заключаться в создании комфортных безопасных условий для проживания людей и обеспечение бесперебойного функционирования инфраструктуры.

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

А вот с точки зрения поставщиков услуг, все совсем наоборот, основная цель - получение прибыли при минимальных затратах на содержание объектов ЖКХ.

Состояние жилищно-коммунальной инфраструктуры Республики Крым на сегодняшний день находится в кризисном состоянии: характеризуется высоким уровнем износа, низкими коэффициентами полезного действия, большими потерями ресурсов, что в свою очередь является сдерживающим фактором для развития Республики Крым.

«На самом деле в последние годы не было глобальных инвестиций в промышленность для поддержания и реформирования отрасли в целом, поэтому износ объектов ЖКХ колоссальный, аварийные строительные объекты по-прежнему имеются как по всему району жилых домов, так и в самой инфраструктуре (водоснабжение, газоснабжение, теплоснабжение), о чем свидетельствуют происходящие аварии время от времени. Износ теплосетей и оборудования оценивается в 70-90%». Такие данные озвучил гендиректор предприятия «Крымтеплокоммунэнерго» Эдуард Селиванов. Проблема вызвана тем, что большая часть тепловых сетей была построена в 60-70 годы, а частичная модернизация проводилась лишь единожды. «В результате износ сетей и оборудования достигает достаточно больших значений – в среднем от 70 до 80%, а в Ялте и Симферополе – до 90%», - сказал Селиванов. [6]

Таким образом, предприятия, которые предоставляют жилищно-коммунальные услуги являются одной из самых важных структур каждого города, и даже самый незначительный сбой в работе системы функционирования предприятий ЖКХ способен приостановить функционирование не только отдельного района, но и города или поселка в целом.

Следует заметить, что именно ЖКХ является основой для развития инфраструктуры муниципального образования в целом. Представители

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

государственной власти в лице органов местного самоуправления не хотят признавать этот факт и видят роль ЖКХ только в ремонтно-контрольном направлении. А решение проблем аварийного жилья, ветхого состояния инфраструктуры остаётся в подвешенном состоянии до возникновения аварий, полного обрушения того или иного объекта до тех пор, пока не будет привлечена общественность и средства СМИ. Возникает вопрос по причине такого положения вещей.[2]

В качестве основного ответа на этот вопрос можно предположить, что если местные власти признают жилищно-коммунальное хозяйство одним из направлений развития инфраструктуры, им придется поддерживать и финансировать восстановление отрасли в целом, т.е. бюджет на развитие данного направления деятельности.

Также было выявлено, что весомая часть потребителей услуг не в состоянии оплачивать коммунальные услуги из-за низкого дохода. Плата за коммунальные и жилищные услуги достаточно высокая и постоянно повышается, тем самым становясь ощутимой статьёй расходов для среднего обывателя и непосильным бременем для малоимущих категорий граждан. Данную проблему в жилищно-коммунальной сфере обозначил В.В. Путин. «Еще один ключевой вопрос – это ситуация на местах с ценообразованием на жилищно-коммунальные услуги, за которыми часто стоят откровенно мошеннические схемы или организации, называющие себя управляющими компаниями», – подчеркнул президент. «Помимо высокой стоимости, беспокойство и недовольство у населения вызывает «непрозрачность» процесса формирования цен и тарифов за услуги ЖКХ. Даже юридически и экономически грамотные граждане не всегда способны разобраться в механизме начисления платы. Запутанность схемы создает благоприятные условия для процветания коррупции. Сумма платежей за пользование жильем многократно превышает фактические затраты на его содержание. Отсутствует

практика установления индивидуальных тарифов для каждого дома. Это заведомо делает предоставление жилищно-коммунальных услуг убыточным».

[1]

В целом, в настоящее время сфера оказания жилищно-коммунальных услуг на территории малых муниципальных образований характеризуется высокой изношенностью и аварийностью основных инфраструктурных фондов, неэффективной работой организаций, оказывающих жилищно-коммунальные услуги, значительными потерями коммунальных ресурсов и низким качеством жилищно-коммунального обслуживания и более того, нет оснований полагать, что в ближайшее время ситуация коренным образом изменится. Очевидно, что в данных условиях необходима разработка и реализация новых подходов и инструментов, направленных на развитие жилищно-коммунальной сферы.

Таким образом, авторами систематизированы наиболее острые проблемы развития отрасли ЖКХ с выявлением причинно-следственных связей. Тем не менее, по нашему мнению, решать проблемы ЖКХ без участия государства невозможно.

Зачастую, чаша весов перевешивается в процессе преследования законодателем целей защиты интересов граждан – потребителей, где управляющая компания невольно остается заложником ситуации:

В первую очередь, в отношениях с поставщиками ресурсов. Управляющие компании, получая ресурсы, обязуются оплачивать их своевременно и в полном объеме, при этой далеко не все собственники помещений, как раз-таки являющиеся конечными потребителями, не торопятся вносить оплату своевременно. Несвоевременная оплата принятых управляющей компанией средств грозит выводом из эксплуатации коммунальных ресурсов, что влечет за собой санкции со стороны контролирующих органов, так как с одной стороны нарушает права добросовестных собственников, а с другой - финансовые потери из-за разницы в начислении штрафных санкций,

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

применяемых к управляющим компаниям и собственникам. Дополнительным влияющим фактором является наличие у лицензиата признанной или подтвержденной судом задолженности перед РСО в размере не менее двух среднемесячных обязательств, по которым это является основанием для отзыва лицензии управляющей компании.

Решением в данном вопросе может стать: заключение прямых договоров между ресурсоснабжающими организациями с правообладателями жилых помещений многоквартирных домов, где ответственность за задолженность будет лежать только на правообладателе помещения. Однако во всех случаях собственники смогут перейти на прямые договоры ресурсоснабжения.

Во-вторых, управляющие компании подвергаются многочисленным проверкам со стороны контролирующих органов, чаще всего по инициативе и жалобам жителей. В то же время наблюдается тенденция повышенного уровня интереса подачи таких жалоб и отсутствия необходимой инициативы, выражающейся в игнорировании общих собраний собственников, созываемые для обсуждения вопросов и принятия решений о благоустройстве и содержании общего имущества в доме, утверждения тарифа для выполнения данных работ.

Большинство работ, регулирующие жилищно-коммунальные отношения, которые указаны в нормативных актах, управляющие компании должны сделать незамедлительно, при том финансово остаются зависимыми от решения и инициативы собственников помещений в многоквартирном доме, а именно - своевременной выплаты и утверждения тарифа на нужном уровне, который позволит адаптироваться под рост цен в современных условиях. К сожалению, рост цен наблюдается во всех сферах, при этом: граждане хотят получить услугу, а именно: хотят жить в тепле, умываться теплой водой – оплачивают объем потребленных коммунальных ресурсов по тарифам, утвержденным Государственным комитетом по тарифам. А прибыль предприятия, предоставляющего коммунальные услуги, также зависит не только от качества

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

выполняемых работ, предоставляемых услуг и умения организовать бизнес-процессы, но и от организованности и ответственности собственников помещений в доме, который находится в ведении предприятия. Ведь тарифы управляющей компании на содержание жилья согласовываются именно собственниками на общем собрании.[4]

Таким образом, очевидна необходимость совершенствования правоотношений по управлению многоквартирными домами, с помощью совершенствования законодательства, а также разработки нескольких рекомендаций для практики по вопросам деятельности управляющих организаций. В современных условиях особую значимость имеет формирование комплексного подхода к правовому регулированию деятельности управляющих организаций, а также необходимость в проведении реформы в системе правового регулирования управляющих организаций на трех уровнях: федеральном, региональном и муниципальном. Общественные организации граждан и государственные ассоциации управляющих организаций могут стать движущей силой реформ, создание обмена информацией внутри этих групп позволит создать наилучшие условия для реализации правового регулирования управляющих организаций.

Реформа жилищно-коммунального хозяйства как доминантная проблема социальной политики на современном этапе - это становление местного самоуправления. Последнее означает переход на новый уровень взаимоотношений власти (государства) и населения (граждан), когда определенный круг вопросов жизнеобеспечения общества, так называемые вопросы местного значения, решаются жителями локального сообщества без вмешательства государства, основываясь на принципах самоуправления.

В настоящее время возможности органов местного самоуправления являются недостаточно задействованными. Одной из основных причин этого является недостаточный уровень изучения особенностей подобных механизмов

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

управления предприятиями, которые предоставляют жилищно-коммунальные услуги, что и обусловило актуальность данного исследования.

По нашему мнению, необходимы меры государственного экономического регулирования и поддержки процессов в сфере ЖКХ. Задача органов государственной и муниципальной власти – создавать нормативную правовую базу, взаимовыгодные и честные условия взаимодействия заказчиков–собственников жилья и представителей бизнеса, которые готовы оказывать им жилищно-коммунальные услуги. При этом задача государства – обеспечить доступность платы домохозяйств за жилищно-коммунальное обслуживание и мер социальной поддержки тех, для кого эта плата слишком обременительна. Решать проблемы ЖКХ, тем более без модернизации коммунальной инфраструктуры, особенно в малых городах, без участия государства невозможно.

Кроме того, важным является разработка и принятие правовых норм, задачей которых будет защита управляющих организаций от административного давления. Именно при создании данных условий станет возможным создание полноценного эффективного механизма правового регулирования управляющих организаций в Российской Федерации.

Библиографический список

1. Аиткужина А.А. Проблемы правового регулирования деятельности управляющих компаний в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме (в субъекте РФ) // Международный научный журнал «ВЕСТНИК НАУКИ» № 11 (56) - 2022 г. – с.104.
2. Аверьянова А. Г. Современные проблемы в сфере управления жилищно - коммунальным хозяйством // Молодой ученый. — 2018. — №8. — С. 137.

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

3. Кемайкин Н.К., Павленков М.К. Направления развития ЖКХ России // Вестник Том. гос. ун-та. Экономика. 2020. № 51. С. 22–34
4. Плаксин, А.В. Деятельность государственных и муниципальных организаций на рынке жилищно-коммунального хозяйства как фактор устранения конкуренции и причины роста тарифов на коммунальные ресурсы / А.В. Плаксин // Международный научный журнал «Синергия наук». – 2019. [Электронный ресурс] – URL: <http://synergy-journal.ru/archive/article3410>.
5. Плотникова И.А., Сорокина И.В. Проблемы развития современного жилищно-коммунального хозяйства / Проблемы развития территории - №6 (104) – 2019 – с.64
6. Теплосети Крыма изношены на 70-90% - специалист / РИА Новости Крым – 2022. [Электронный ресурс]: <https://crimea.ria.ru/20220207/teploseti-kryma-iznosheny-na-70-90---spetsialist-1122293075.html>
7. Федеральный закон от 28.08.1995 № 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»

Оригинальность 75%